SANDAKERVEIEN 56A

PRIVATMEGLEREN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250134

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mette Solberg Fjeldheim	Ole C Solberg Fjeldheim

Gateadresse
Sandakerveien 56A

Poststed	Postnr
Oslo	0477

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250134

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250134

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250134

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250134

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Fjeldheim	5e2a861f15cf9c8149e09595 7402093dea72aeb2	23.02.2025 12:20:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Christian Solberg Fjeldheim	f3bced5286e6fba7528c68b 682ad16131a9fadc5	23.02.2025 12:16:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 159250134

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Tilstandsrapport

Leilighet
Sandakerveien 56 A, 0477 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 343, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 10.03.2025 **Rapportdato:** 11.03.2025 **Oppdragsnr.:** 15289-1543 **Referansenummer:** EG9242

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen
Uavhengig Takstingeniør
hpt@storoslotakst.no
906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Toroms eierseksjon beliggende på Sandaker, i boligblokk ferdigstilt i 2022. Adkomst til bygningen fra Sandakerveien. Trapp - og heisadkomst til bygningens etasjer. Leiligheten ligger i tredje etasje med nordvestvendt balkong og godt utsyn. Felles takterrasse med heisadkomst er etablert på yttertaket.
Søknad om oppføring av bygningen er mottatt i plan og bygningsetaten den 05.07.2018. Teknisk forskrift til plan og bygningsloven av 2017 ligger følgelig til grunn for konstruksjonsmessige forhold, og utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad. Bygningens konstruksjoner med fundamenter, yttervegger, vinduer/ytterdører, etasjeskiller og yttertak, samt infrastruktur med hensyn til vann og avløp, varmeanlegg, ventilasjon og sanitære installasjoner er prosjektert i.h.t de krav som fremgår av teknisk forskrift til plan og bygningsloven av 2017. Innvendige overflater, utstyr, innredning og tekniske installasjoner i leiligheten fremstår i god stand, og boligen bærer preg av forsiktig bruk gjennom tiden etter ferdigstillelse.
Rammetillatelse for oppføring av bebyggelsen er gitt den 30.04.2020. Brukstillatelse er gitt den 09.05.2022. Det fremgår av brukstillatelsen at kun mindre vesentlige arbeider gjenstår.
Med leiligheten følger sportsbod i kjeller. Calling-anlegg med video og skjermvisning er installert i bygget. Nærmere informasjon om leiligheten fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.

Bygningstekniske forhold:
Gulv på grunn i betong med radonsperre og underliggende trykkfast isolasjon.
Etasjeskiller i betongelementer. I.h.t. gjeldende forskrift stilles det krav til lydisolasjon og brannmotstand, og det forutsettes at valgte konstruksjoner oppfyller begge krav. Krav til brann- og lydisolasjon gjelder også for gjennomføringer i etasjeskiller (sjakter) med ventilasjonskanaler, strøm, vann- og avløpsrør Tilfredsstillende brannmotstand og lydisolasjon forutsetter tette konstruksjoner og gode tilslutningsdetaljer.
Yttervegger er utført som utfyllende isolert bindingsverk med stendere i tre eller stål mellom bærende elementer i betong. Fasader i teglforblending. Liggende lektepanel i beiset tre mot balkonger.
Flatt yttertak med felles takterrasse:
Flate yttertak på boligblokker utføres vanligvis med isolasjon av ekstrudert polystyren (XPS) over bærekonstruksjon i betongelementer. Vanntett sjikt med banemembraner over isolasjonen. For at kravet til bygningens energibehov skal tilfredsstilles, må takets U-verdi som regel være en del bedre enn minstekravet for den enkelte bygningsdel. Takflaten tilrettelegges med tilstrekkelig fall for avrenning av regn og smeltevann. Kompakte tak må ha innvendige nedløp og sluk som gjerne plasseres i lokale forsenkninger under overflatens gangarealer. Vann ledes bort fra taket på forsvarlig vis, gjennom nedløp som er tilrettelagt med tilstrekkelig tverrsnitt, og med temperaturer som sørger for at vann ikke fryser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

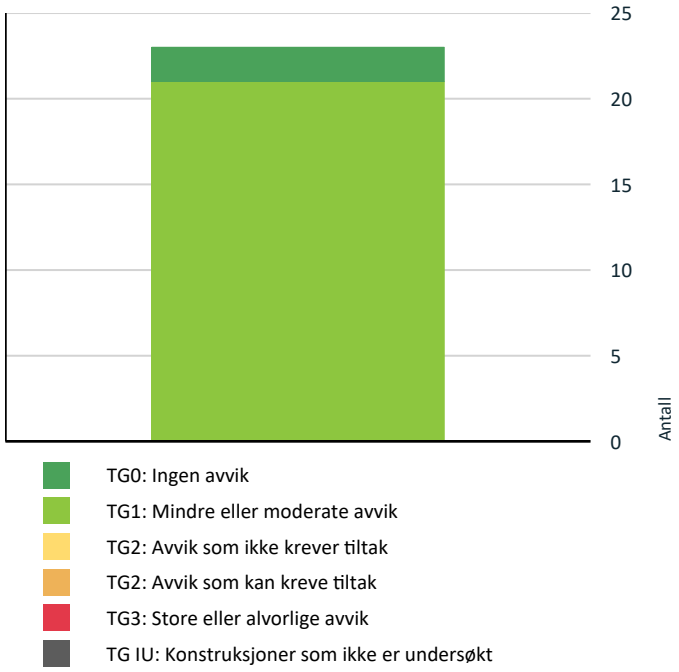
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Godkjente tegninger fra rammesøknad er i samsvar med eksisterende planløsning.
Kjellerbod er 3,4 kvm.
I.h.t. TEK 17 er kravet til sportsbod 2,5 kvm for boliger inntil 50 kvm, og 5 kvm for boliger over 50 kvm.
Rammetillatelse for realisering av byggeprosjektet er gitt den 09.04.2021. Brukstillatelse er datert den 09.05.2022. Det fremgår av tillatelsen at kun mindre arbeider gjenstår.
Ferdigattest datert den 06.11.2024 er gitt for utvendige ledninger for vann, spillvann og overvann med tilhørende infrastruktur/kummer, samt etablering av fordrøyningsmagasin for overvann. En del utvendige arbeider uten direkte tilknytning til det interne byggverket kan være avhengig av forhold som det ikke alltid er enkelt å kontrollere tidsforbruket til, og avstanden i tid mellom brukstillatelse og ferdigstillelse av alle utvendige installasjoner knyttet til blant annet overvannshåndtering har nok slike årsaker.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er utformet ved en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner, og behandler boligen spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert, og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne.
Tilstandsgradene angis i forhold til et definert referansenivå. Søknad om rammetillatelse er mottatt i plan og bygningsetaten den 05.07.2018. Byggeforskrifter av 2017 (TEK 17) ligger følgelig til grunn for konstruksjonsmessige forhold, og utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og forhold/opplysninger som finnes her er ikke tatt hensyn til med mindre det konkret fremgår av dokumentet. Beskrivelser og karakteristikk i denne rapporten er basert på egne observasjoner. Detaljerte byggebeskrivelser om materialbruk og metoder for utførelse av leilighetens våtrom er ikke tilgjengelige i plan og bygningsetatens digitale informasjon om eiendommen. Gjeldende byggeforskrifter krever at produkter som bygges inn i byggverk har dokumentasjon på de egenskapene som er nødvendige for at det ferdige byggverket skal oppfylle kravene i gjeldende forskrift. Tillatelser som blir gitt er bekreftelser på at dokumentasjon for bygningsdeler og installasjoner er godkjent. Rammetillatelsen, som er gitt den 09.04.2021 er bekreftelse på at prosjekteringen er godkjent. Brukstillatelse er bekreftelse på at dokumentasjonen for gjennomførte tiltak er godkjent. Brukstillatelse er datert den 09.05.2022. Det fremgår av brukstillatelsen at kun mindre arbeider gjenstår.
Ferdigattest datert den 06.11.2024 er gitt for utvendige ledninger for vann, spillvann og overvann med tilhørende infrastruktur/kummer, samt etablering av fordrøyningsmagasin for overvann. Utvendige arbeider uten direkte tilknytning til det interne byggverket kan være avhengig av forhold som det ikke alltid er enkelt å kontrollere tidsforbruket til. Dette er sannsynligvis årsaken til avstand i tid mellom brukstillatelse og ferdigstillelse av alle utvendige installasjoner knyttet til blant annet overvannshåndtering.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2022

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Boligen holder tidsmessig og god standard.

Vedlikehold
Leiligheten bærer preg av forsiktig bruk i tiden etter ferdigstillelse, og fremsår uten observerbart behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med karm og ramme i malt tre med trelags isolerglass og aluminiuminndekning på utside. Inndekning av aluminium utenpå karm og ramme gir vinduet lavt vedlikeholdsbehov. Inndekningen skal være festet i en viss avstand til ramme/karm, og fungerer som en luftet og drenert klimaskjerm for tre-profilene bak. Vinduer er eksponert for den belastning som klimaet gir i form av temperatursvingninger, vind og sollys. Aluminiuminndekning på utside reduserer virkningen av belastningen, og sikrer lang sannsynlig levetid for slike vinduer.
Leiligheten har godt lysinfall og store glassflater med vindushøyder på 2,45 m,
Innvendig solskjerming er montert på vinduer i stue. Rullegardin er montert på vindu i soverom.

For bygninger med store glassflater slik tilfelle er her er vanligvis bruk at trelags isolerglassruter nødvendig for å oppfylle både energikravene i forskrift. Behovet for å oppfylle lydkravene i forskrift stiller krav til glassrutenes utforming, og ikke nødvendigvis hvor mange glassruter vinduet er utstyrt med.
Nivået for vinduers energieffektivitet og lydisolerende egenskaper er bestemt i forskrift, og dokumenterte egenskaper fra produsent/leverandør ligger til grunn for valg av produkt/løsning.
Tykkelse og avstand mellom glassene, lufttetthet i monteringsfuge og lufttetthet mellom ramme og karm er de viktigste faktorene for vinduers energieffektivitet og lydisolerende egenskaper.
Krav til brannmotstand for vinduer fremkommer av brannkonseptet for den enkelte bygning, som er relatert til byggets plassering, avstand til tilstøtende bebyggelse etc. Vinduer skal som regel ha tilsvarende brannmotstand som veggen de står i.

TG 1 Dører

Brannklassifisert og lydisolert entrédør i B-30 standard.
Balkongdør i stue/kjøkken i malt tre med trelags isolerglass og aluminiuminndekning på utside.

Bygg-teknisk forskrift stiller krav til energieffektivitet og lydisolasjon av ytterdører. Oppbygning av ytterdører med karmer og terskler, tettesystem mellom karm og vegg, og tetting mellom dørblad og karm, påvirker energieffektiviteten og lydisolasjonen til en ytterdør.
For isolerglassruter i balkong- og terrassedør gjelder tilsvarende prinsipper som for vinduer, omtalt under posten for vinduer.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt balkong med utgang fra stue, ca. 6 kvm.
Balkongdekke i betong med terrassebord på overflate. Rekkverk i herdet glass med rund håndløper i rustfritt stål. Rekkverkshøyde, 1,2 m.
Liggende beiset tre-panel på veggflater. Belysning og dobbelt kontaktpunkt på vegg.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

GULVFLATER:
Grå fliser i dimensjon 15 cm x 15 cm i bad/wc/vaskerom. En-stavs hvitpigmentert eikeparkett i entré, stue/kjøkken og soverom.
Vannbåren gulvvarme i hele leiligheten.
VEGGFLATER:
Hvite fliser i dimensjon 10 cm x 30 cm i bad/wc/vaskerom. Malte plater og pusset/malt betong for øvrig.
HIMLINGER:
Senkede himlinger med malte plater og downlights i entré, og våtrom.
Romhøyde: Entré, 2,2 m. Våtrom, 2,3 m. Malte betongelementer i stue/kjøkken og soverom. Romhøyde 2,68 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betongelementer.

Tilfredsstillende brannmotstand og lydisolasjon forutsetter tette konstruksjoner og gode tilslutningsdetaljer. Kanaler med gjennomføringer for røropplegg, ventilasjon og strømkabler skal gi tilstrekkelig brannmotstand, og i tillegg være lydisolert. I.h.t forskrift (TEK 17) skal det derfor sikres at tekniske installasjoner ikke reduserer brannmotstanden. Brannsikret og lydisolert sjakt for fremføring av vann, avløp og ventilasjon er etablert mellom leilighetens våtrom og soverom).

TG 0 Radon

Radonsikring av byggegrunn er et krav i.h.t. de forskrifter som gjelder for denne bygningen.
Radonmålinger er ikke relevant for leiligheter beliggende høyere enn andre etasje over utvendig terreng.
denne bygningen skal betonggulv på grunn være sikret med radonsperre slik at eksponering for radonstråling ikke forekommer ved opphold i kjeller og etasjene høyere opp.

TG 1 Innvendige dører

Glatte hvite innvendige dører med vridere i rustfritt stål.

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

FAST INVENTAR:
Garderobeskap med glatte hvite fronter i soverom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Tiltaket er prosjektert etter tekniske forskrifter av 2017. Detaljert informasjon om metoder for utførelse er ikke tilgjengelig, men ved søknad om rammetillatelse og brukstillatelse står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Videre står søker inne for at den praktiske utførelsen er i samsvar med de krav som gjelder i.h.t. TEK 17. Forutsetning for at tillatelser kan gis fra kommunalt hold er at dokumentasjonen er komplett. Rammetillatelse er gitt den 09.04.2021. Brukstillatelse er datert den 16.12.2022.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Hvite fliser i dimensjon 10 cm x 30 cm på veggflater. Malte plater med downlights i himling.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Grå fliser i dimensjon 15 cm x 15 cm i kombinasjon med fliser i dimensjon 5 cm x 5 cm i nedsenket dusj-sone.
Det er konstatert at krav om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm. er oppfylt.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast. Ukjent membranløsning.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass. Garnityr med regnfalls-dusj og håndholdt dusj. Vegg-montert klosett med innebygget cisterne. Opplegg for vaskemaskin. Lekkasjesikring av innebygget cisterne for klosett er mest sannsynlig tilknyttet lekkasjesikring for fordeler-skap. som er installert over innebygget cisterne. Denne er observerbar ca. 15 cm over flislagt gulv til høyre for klosett.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Avtrekksventil er montert i himling.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da leiligheten/våtrommet kun er ca. 3 år gammelt og det foreligger brukstillatelse for byggeprosjektet.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte mørke fronter. Belysning under overskap. Hvite fliser på vegg over benkeskap. Mørk grå benkeplate med glattlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk til kanal. Koketopp med induksjon, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Elektronisk vannstopper er montert i benkeskap med kum.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk til kanal utenfor systemet for varmegjenvinning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanntilførsel til kjøkkeninnredning og til utstyr i våtrom er installert med rør i rør system. Fordeler-skap for røropplegget er installert i våtrom, i vegg over innebygget cisterne for klosett. Skapet er lekkasjesikret til vegg, ca. 15 cm over flislagt gulvflate.

Fra og med bygg-teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Interne avløpsinstallasjoner i leiligheten med grenrør til kjøkkeninnredning, samt sluk og avløpsrør til utstyr i våtrom er installert med plastprodukter.

GENERELT OM AVLØPSINSTALLASJONER I PLAST/PVC:
Rørinstallasjoner av plast produsert etter år 2000 har meget god kvalitet. Foreløpig finnes det lite erfaring med slitasje og aldringsskader på disse typene rør/sluk. Svært høye temperaturer medfører imidlertid forvitring av plastprodukter. Belastning med temperaturer på mer enn 60 grader over tid forekommer imidlertid i liten grad i boliger. Ved bruk av installasjoner med kokende vann i kjøkkeninnredninger bør velges vannrør som er utformet for å tåle høye temperaturer.
Plastrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i gulv. Den tekniske tilstanden til innstøpte rør er derfor vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter.
Styrken og levetiden til avløpsrør av plast minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plastmaterialer bør ikke belastes med vann over 60 °C mer enn korte perioder. Ved bruk av installasjoner med kokende vann i kjøkkeninnredninger bør velges avløpsrør som er utformet for å tåle høye temperaturer.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg er installert i bygningens leiligheter. Aggregat er installert over nedforet himling i entré. Systemet begrenser luftfuktigheten innendørs for å hindre kondens og fuktskader. Energien utnyttes effektivt ved at varmen fra avtrekksluften overføres til den friske luften. Ventilasjonskanaler fordeler friskluften i leiligheten fra ventiler. Ventilator i kjøkken er tilknyttet en separat kanal utenom systemet for varmegjenvinning. Det skyldes viktigheten av at forurenset luft fra bruk av kjøkken ikke tilføres annen luft. Det er ikke kjøling på anlegget. Til kjøling kreves tilleggs- installasjoner.
Balansert ventilasjon er pålagt ved forskrift i nye bygninger fra og med innføring av nye byggeforskrifter i 2010. Anlegget er ca. 3 år gammelt med lang sannsynlig restlevetid.

TG 1 Varmesentral

Sentralfyranlegg med vannbåren gulvvarme basert på fjernvarme er installert i bygningens leiligheter. Vannrør i rør i rør i rør system er installert for skjult vanntilførsel. Fordeler-skap for røranlegget er montert i vegg mellom entré og våtrom. Tilgang til skapet fra entré. Effekten av vannleveransen i anlegg basert på fjernvarme styres ved hjelp av reguleringssystemer. Ved temperatur- og mengderegulering, eller en kombinasjon av disse. En vesentlig del av styringen foregår vanligvis sentralt. Detaljert informasjon om hvordan dette varmeanlegget er konstruert er ikke kjent for undertegnede. Moderne bygg er godt isolert både under betonggulv i kjeller, i yttervegger og etasjeskiller. Vinduer og ytterdører er også produsert med meget god energieffektivitet. Varmeavgivelsen fra et vannbåret gulvvarmeanlegg er vanligvis rundt 20–70 Watt pr. kvm. I nyere bygninger ligger effektbehovet i nedre del av intervallet.

TG 1 Varmtvannstank

Sentral tilførsel av varmt forbruksvann.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringstavle er installert i entré. Det er 9 fordelingskurser på 15 ampere med jordfeilautomater i tavleskapet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Anlegget er installert i forbindelse med at bygningen ble ferdigstilt og tatt i bruk i 2022.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Anlegget er kun 3 år gammelt og det er liten sannsynlighet for at en utvidet kontroll er nødvendig.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Sprinkleranlegg er installert i bygningen. Dyser tilknyttet dette anlegget finnes i alle rom.
Felles brannvarslingsanlegg er installert. Sensor for brannvarsling er montert i himling i stue.

Generelle krav:
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket. Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden.
Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det r samsvar med forskrift av 2017.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Alt utstyr i leiligheten er fra 2022 eller senere.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Det er samsvar med forskrift av 2017.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Det er ingen skader på sensor for brannvarsling.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

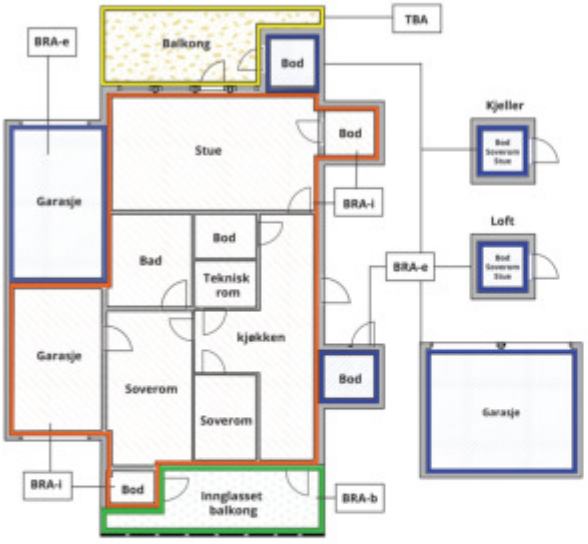
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	50	3		53	6
SUM	**50**	**3**			**6**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/wc/vaskerom	Kjellerbod	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde 2,68 m.
En kjellerbod, 3,4 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Godkjente tegninger fra rammesøknad er i samsvar med eksisterende planløsning.
Kjellerbod er 3,4 kvm.
I.h.t. TEK 17 er kravet til sportsbod 2,5 kvm for boliger inntil 50 kvm, og 5 kvm for boliger over 50 kvm.
Rammetillatelse for realisering av byggeprosjektet er gitt den 09.04.2021. Brukstillatelse er datert den 09.05.2022. Det fremgår av tillatelsen at kun mindre arbeider gjenstår. Ferdigattest datert den 06.11.2024 er gitt for utvendige ledninger for vann, spillvann og overvann med tilhørende infrastruktur/kummer, samt etablering av fordrøyningsmagasin for overvann. En del utvendige arbeider uten direkte tilknytning til det interne byggverket kan være avhengig av forhold som det ikke alltid er enkelt å kontrollere tidsforbruket til, og avstanden i tid mellom brukstillatelse og ferdigstillelse av alle utvendige installasjoner knyttet til blant annet overvannshåndtering har nok slike årsaker.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bygningen og leiligheten er ferdigstilt i 2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det foreligger ikke avvik fra krav til rom for varig opphold relatert til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	53	0

Kommentar

Leilighet	Arealet er oppmålt på stedet

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Mette Solberg Fjeldheim	Rekvirent
	Ole Christian Solberg Fjeldheim	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	343		13	7245.3 m²	Elektronisk grunnbok	Eiet

Adresse
Sandakerveien 56 A

Hjemmelshaver
Fjeldheim Mette Solberg, Fjeldheim Ole Christian Solberg

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE	50 / 10766	OBOS Eiendomsforvaltning	982405076

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Toroms eierseksjon beliggende på Sandaker, i etablert boligstrøk med dels eldre og dels nyere blokkbebyggelse. Leiligheten er beliggende i tredje etasje med balkong og godt utsyn. Trapp- og heisadkomst til bygningens etasjer. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger og servicefunksjoner. Holdeplasser for buss, bytrikk og bane innen kort gangavstand. Beboerparkering i gate.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra Sandakerveien.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Hoved-regulering i området er boligformål.

Om tomten

Opparbeidet felles grunn.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 200 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Diverse opplysninger er oppgitt av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	
2	11.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

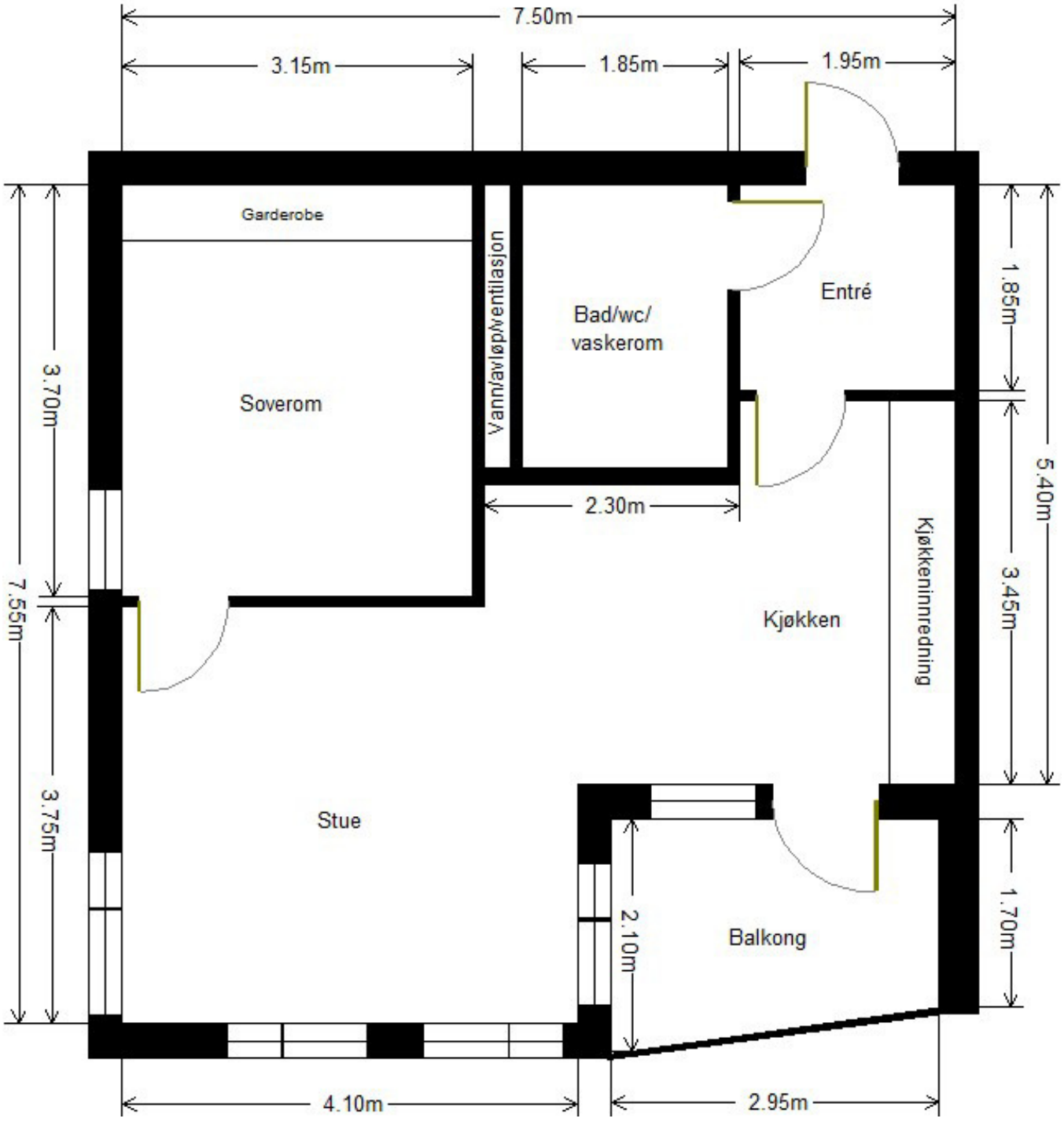
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EG9242

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

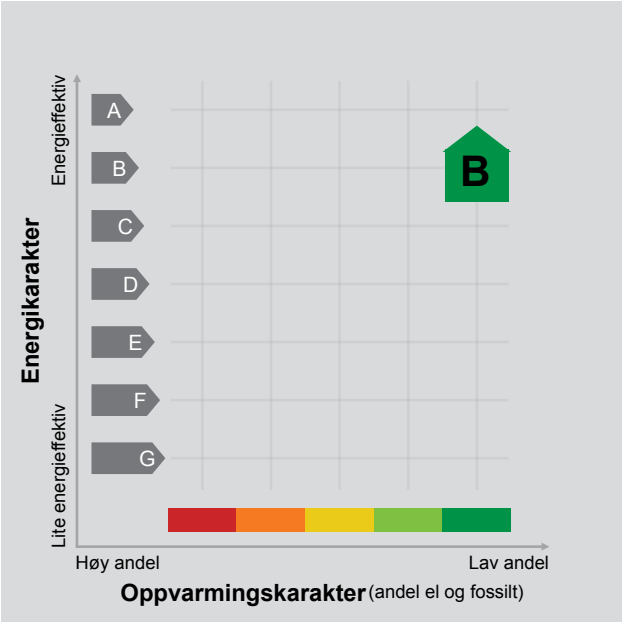
Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Sandakerveien 56 A Seksjon nr. 13 3. etasje BRA. 50 kvm.

ENERGIATTEST

Adresse	Sandakerveien 56A
Postnummer	0477
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	343
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300803301
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-81985
Dato	19.02.2025
Innmeldt av	Student v/ ERLEND ANDREAS LONGVA



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Sandakerveien 56A	300803301	H0303	13	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2022

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	15 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	21 m²
Oppvarmet BRA	50 m²
Totalt BRA	50 m²
Oppvarmet luftvolum	125 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	42,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	189,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,55 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	110 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,24
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,76
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	12.10.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Student
Navn person	Fredrik Flo

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	21,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	7,4 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,3 kWh/år
Pumper	0,9 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	97,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 162 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	103,25 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 207 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	103,25 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 162 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 360 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	2 803 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 162 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	29,4 %

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Fredrik Dyve
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3002454@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3002454/159-25-0134 Sandakerveien 56a. Vår ref.: 2092-1-013 Dato: 19.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Torshovhøyden Eierseksjonssameie
Organisasjonsnr:	929358406
Seksjonseier:	Fjeldheim, Ole Christian Solberg
Medeier:	Fjeldheim, Mette Solberg
Leilighetsnummer:	013
Adresse:	Sandakerveien 56 A, 0477 OSLO
Seksjonsnummer:	13
Gnr.	224
Bnr.	343

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8098688.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Selger er ikke registrert med parkering.

Felleskostnadene økes 33% fra august 2024 og i ni måneder fremover Det er planlagt at de skal tilbake til gammelt nivå etter dette, men det kan bli justert underveis. For neste byggetrinn vil det kreves inn beløp tilsvarende tre måneders felleskostnader i oppstartskapital.
Under Bygg A2 ligger garasjeanlegg med bilparkering for eiere av biloppstillingsplass (Garasjekjelleren). Nærmere plassering og fordeling av biloppstillingsplasser gjøres av Utbygger, og oversikt over eiere skal føres i liste hos forretningsfører. Det påløper felleskostnader for p-plassene. Ved salg tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 493,00
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskost likt - Bolig bygg B	350,00	
Felleskost brøk - Bolig bygg B	3 143,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	13,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	4 992,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: torshovhoydensameie@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

FOR

TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

(org. nr. 929 358 406)

Gnr. 224 bnr. 343 i Oslo kommune

1. SAMEIET

1.1. Om Sameiet

Eierseksjonssameiets navn er **TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE**, heretter referert til som **«Sameiet»**.

Torshovhøyden eierseksjonssameie omfatter eiendommen gnr. 224 bnr. 343 i Oslo kommune, med påstående bebyggelse og anlegg (**«Eiendommen»**).

Sameiet består av boligseksjoner (**«Boligseksjonene»**) og næringsseksjoner (**«Næringsseksjonene»**) (i fellesskap kalt **«Seksjonene»**). Eier av en Seksjon kalles **«Seksjonseier»**. I fellesskap kalles eierne **«Seksjonseierne»** eller **«Seksjonseiere»**.

Ved seksjoneringen består sameiet av 70 eierseksjoner, herav 67 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. I forbindelse med pågående utbygging og utvikling av Prosjektet Torshovhøyden, vil det være nødvendig med reseksjonering, herunder av Høyblokken (Bygg A) og bygget Laboremus med tilhørende uteområde som er regulert felt C, som vil medføre flere bolig og næringsseksjoner. Garasjekjelleren (tidligere snr. 40) er fradelt som egen anleggseiendom og slettet som seksjon i sameiet.

I anledning at Prosjektet Torshovhøyden består av flere bygg og byggetrinn som vil bli ferdigstilt og overtatt av Kjøpere på forskjellig tidspunkt under utbyggingen og utviklingen av prosjektet, er det inntatt nødvendige særlige bestemmelser i pkt. 19. Ved eventuell motstrid går bestemmelsene i pkt. 19 foran øvrige bestemmelser i disse vedtektene (inkludert eventuelle senere vedtektsendringer) og foran trivselsregler fastsatt i medhold av vedtektene.

I Sameiet er det ved seksjoneringen følgende bygg:

Bygning	**Adresse**
Sydblokken (Bygg B)	Sandakerveien 56 A
Administrasjonsblokken (Bygg C)	Sandakerveien 56 B
Høyblokken (Bygg A)	Sandakerveien 56 C
Vestblokken (Bygg A2)	Sandakerveien 56 D-F
Laboremus	Sandakerveien 56
Garasjekjelleren	Er fradelt som selvstendig eiendom med eget gnr/ bnr 224/406

1.2. Boligseksjonene

Hver Boligseksjon omfatter en bruksenhet (leilighet) som hoveddel og en bod som tilleggsdel, samt eventuelt privat terrasse som tilleggsdel (balkonger/terrasser som kun har adkomst fra leiligheten er del av

hoveddelen). For hver Boligseksjon er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik hoveddelens bruksareal (BRA) med unntak av balkonger/terrasser.

1.3. Næringsseksjonene

Hver Næringsseksjonen omfatter en hoveddel og eventuelle tilleggsdeler. For hver Næringsseksjon er det fastsatt en sameiebrøk (teller) lik samlet bruksareal (BRA) for hoved- og tilleggsdeler.

1.4. Fellesarealene m.m.

Alle deler av Eiendommen som ikke omfattes av Seksjonene/bruksenhetene, er fellesareal.

Til fellesarealene hører således, med mindre annet er særskilt fastsatt, bl.a. alle bygningskropper med vegger, fasader, tak, etasjeskiller, felles ventilasjons- og rørsjakter, inngangsdører, vinduer, heis-/trapperom, ganger og andre fellesrom, samt utearealer så som gangveier, grøntanlegg, gårdsrom, oppholds-/lekearealer, felles takterrasser, sittegrupper, mv.

Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreningspunktet/anboringspunktet til de enkelte Seksjonene og elektrisitet frem til Seksjonenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene Sameiernes felles behov.

Alle fellesarealer og -anlegg som er nevnt i dette punktet er i fellesskap omtalt som **«Fellesarealene»**.

Etter krav fra Oslo kommune er det tinglyst rett for allmenhetens adkomst på gangvei nord-sør, i parken, samt gangsti/trapp på nordsiden av Administrasjonsbygget (Bygg C) og ned til Ivan Bjørndals gate, og gangvei øst-vest på nordsiden av Vestblokken (Bygg A2) over garasjeanlegget. Oslo kommune har krevet eiendomsrett til gangveien øst-vest, som i denne anledning søkes fradelt eiendommen. Dersom fradeling ikke godkjennes av Plan- og bygningsetaten, vil gangvei øst-vest forbli en del av sameiets eiendom, tilsvarende gangvei nord-sør og parken.

1.5. Bilparkering og sykkelparkering

Under Bygg A2 ligger garasjeanlegg med bilparkering for eiere av biloppstillingsplass (**«Garasjekjelleren»**). Nærmere plassering og fordeling av biloppstillingsplasser gjøres av Utbygger, og oversikt over eiere skal føres i liste hos Forretningsfører.

Sykkelparkering er på anviste plasser i Garasjekjelleren, felles kjellerrom og ute. Nærmere plassering og fordeling av sykkelparkeringsplasser gjøres av Utbygger, og administreres i det videre av Styret og Årsmøtet.

1.6. Nærmere om Garasjekjelleren

Garasjekjelleren omfatter rommet for bilparkering og sykkelparkering, og alle rom det kun er tilgang til fra Garasjekjelleren. Den omfatter altså ikke felles trappeløp, heissjakter og sluser/tilmaterganger for adkomst til Garasjekjelleren. Nærmere om grensene følger av matrikkelen og seksjoneringen.

Ved førstegangsseksjonering hadde Garasjekjelleren fått snr. 40, men er siden fradelt som egen eiendom.

Oslo kommune har i utbyggingsavtalen for eiendommen satt krav om å overta eiendomsretten til gangveien øst-vest bak Bygg A2 over Garasjekjelleren. For å muliggjøre overføring av eiendomsretten til denne gangveien, har kommunen krevet Garasjekjelleren fradelt som egen eiendom, en såkalt anleggseiendom, med eget gnr/bnr. Garasjekjelleren er i denne anledning søkt fradelt. Utbygger står fritt til å organisere Garasjekjelleren på enhver måte, herunder, men ikke begrenset til det som gjelder seksjonering, fradeling, eierskap, drift, tildeling av arealer og plasser for biloppstillingsplasser, sykkelparkeringsplasser, vedtekter, mv.

Uavhengig av om Garasjekjelleren er fradelt som egen eiendom, er det eier av biloppstillingsplass i Garasjekjelleren som har eksklusiv rett til bruk av plassen. Dette også uavhengig av om det etter krav fra kommunen er tinglyst knytning til eiendommen for biloppstillingsplass. (Seksjonseiere som ikke eier biloppstillingsplass har ikke bruksrett til biloppstillingsplassene).

Biloppstillingsplasser som eventuelt skal dekke offentligrettslig krav til parkering for Eiendommen og/eller det etter krav fra kommunen er tinglyst knytning til Eiendommen for, kan ikke overdras til andre enn Seksjonseiere i Torshovhøyden Eierseksjonssameie, Sameiet eller Garasjesameiet. Ev. til bildeling dersom det tillates av kommunen. Seksjonseier som vurderer ekstern omsetning, er selv ansvarlig for å

gjøre alle nødvendige avklaringer i denne anledning, og kan ved eventuelt salg til eksterne i strid med dette eller vedtekter i Garasjesameie, bl.a. bli erstatningsansvarlig overfor Sameiet.

Ved fradeling har Garasjekjelleren og brukerne av denne rett til adkomst over Eiendommen. Dette inkluderer rett til bruk av nødvendig Fellesareal for adkomst til/fra Garasjekjelleren, og dessuten alle nødvendige rømningsveier.

Se nærmere om Sameiets forpliktelser for drift og vedlikehold under pkt. 3.1.5 (iv).

1.7. Felles sprinkleranlegg, brannalarmanlegg, mv. med naboeiendommen

Av bygningstekniske årsaker ved oppføringen av Prosjektet Torshovhøyden har det vært nødvendig å etablere felles brannsikringstiltak med naboeiendommen gnr/bnr 224/387 (Sandakerveien 54), i form av sprinkleranlegg, brannalarmanlegg, mv. Det foreligger tinglyst avtale som regulerer dette forholdet, **Bilag 3**.

2. DISPOSISJONSRETT

2.1. Seksjonene

2.1.1. Generelt

Med de begrensninger og unntak som følger av eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to Boligseksjoner.

Den enkelte Seksjonseier disponerer fritt over egen Seksjon, med de begrensningene som følger av vedtektene og eierseksjonsloven. Seksjonen må ikke brukes slik at andre Seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som følger av seksjoneringsbegjæringen for den enkelte Seksjon. Endring av bruken fra boligformål til næringsformål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Verken Sameiet ved Styret eller en enkelt Seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygging som gjelder utnyttelse av en Seksjon, med mindre det svekker Eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige Seksjonseiere.

Ved salg av Seksjon plikter Seksjonseieren som selger å fremlegge vedtekter samt eventuelle andre bestemmelser som Seksjonseierne plikter å respektere, for kjøper og å innhente hans/hennes vedtakelse av disse som bindende for seg.

2.1.2. Særlig om bruken av Næringsseksjonene

Næringsseksjonene kan brukes til enhver næringsvirksomhet som offentlige myndigheter tillater, herunder ved søknad om bruksendring/endring av virksomhet. Dette inkluderer blant annet, men er ikke begrenset til; forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, restaurant, bevertning og servering, etter de til enhver tid gjeldende regler for slik virksomhet i området, herunder åpningstider og rett til uteservering.

Begrensning i bruken av en Næringsseksjon utover det som følger av avsnittet ovenfor, herunder for endring av den virksomhet som drives i Næringsseksjonen, krever uttrykkelig tilslutning fra eier av den aktuelle Næringsseksjonen.

2.1.3. Særlig om bruken av Garasjekjelleren

Bruken av Garasjekjelleren reguleres av vedtektene og trivselsreglene her så langt det passer, samt av egne vedtekter og eventuelle egne trivselsregler for Garasjesameiet.

2.2. Fellesarealene

2.2.1. Generelt

Den enkelte Seksjonseier har, med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte Fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at Seksjonseiere eller andre påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Enerett til bruk av Fellesareal for en eller flere Seksjoner som angitt nedenfor, er ikke til hinder for nødvendig adkomst for de øvrige Seksjonene over slikt Fellesareal.

2.2.2. Enerett til bruk av Fellesareal for Boligseksjonene

Boligseksjonene har i fellesskap enerett til bruk av følgende Fellesareal:

(i) Fellesareal som kun betjener Boligseksjonene
(ii) Fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for Boligseksjonene. I forhold til fasade, gjelder dette fasaden der Boligseksjonene eller fellesareal Boligseksjonene har enerett til, grenser til yttervegg
(iii) Felles takterrasser
(iv) Felles uteoppholdsareal som er regulert til bolig

Uavhengig av dette har Næringsseksjonene rett til nødvendig adkomst til egen Seksjon, postkasse, nødvendige tekniske rom, søppelkasser og lignende. Videre har Næringsseksjonene rett til nødvendig adkomst til Garasjekjelleren.

2.2.3. Enerett til bruk av Fellesareal for Næringsseksjonene

Den enkelte Næringsseksjon har enerett til bruk av fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for den aktuelle Næringsseksjonen. I forhold til fasade, gjelder dette fasaden der Næringsseksjonen eller fellesareal Næringsseksjonen har enerett til, grenser til yttervegg.

Næringsseksjonene har i tilknytning til lovlig virksomhet rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger, innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter, på den delen av fasaden Næringsseksjonen har enerett til å bruke i henhold til avsnittet foran.

Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til eierne av Boligseksjonene, slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasaden skal ta hensyn til byggets arkitektur, være i samsvar med krav fra offentlig myndighet, og skje i samråd med Styret. Styret kan ikke uten saklig grunn nekte slike skilt og reklame.

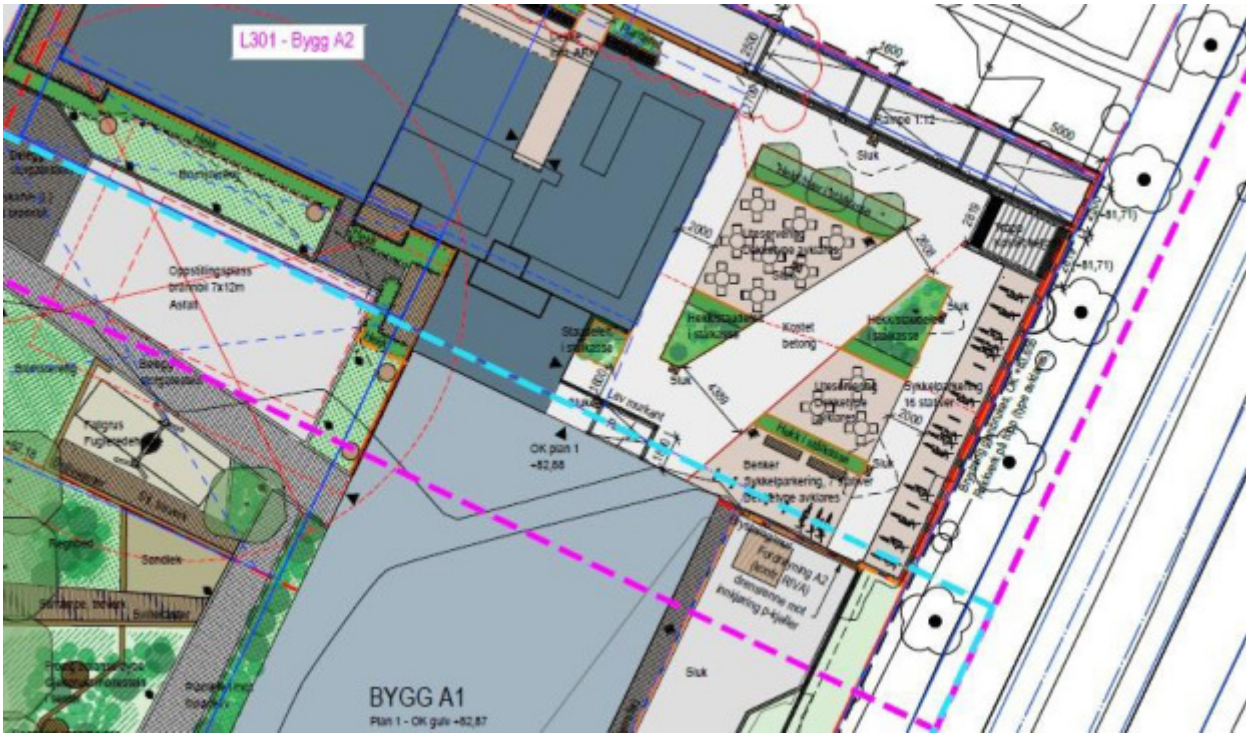
Ved etablering av trapp/terrasse/paviljong slik prosjektert i utbyggingen på fellesareal i inngangspartiet til Bygg A i sydvestvendt retning mot parken med plass til uteservering, har Næringsseksjoner med hovedatkomst via dette inngangspartiet hvor det utøves restaurant, bevertning og servering, i fellesskap rett til eksklusiv bruk av trapp/terrasse, avsatt uteareal til uteservering, og kan ha stående møbler også utenfor stengetid. Forutsetningene for dette er at nødvendige offentlige tillatelser til virksomheten foreligger, samt at de aktuelle Næringsseksjonene står for drift og vedlikehold, herunder i det daglige holder dette pent og ryddig. Bruken fordeles etter forholdsmessig størrelse på Næringsseksjonene, eller etter nærmere avtale mellom Næringsseksjonene. (Dersom tilsvarende etableres som tilleggsdel, tilhører dette på vanlig måte aktuelle seksjon). Neste avsnitt gjelder også for Næringsseksjonene i Bygg A, for fellesareal på bakkeplan utenfor inngangspartiet.

Illustrasjon fra foreløpig plan utomhus satt inn:



Næringsseksjoner hvor det utøves, restaurant, bevertning og servering, har rett til å benytte en rimelig andel av fellesareal utenfor egen seksjon til uteservering (uten vederlag til Sameiet). Forutsetningene for dette er at nødvendige offentlige tillatelser til virksomheten foreligger, samt at den aktuelle Næringsseksjonen står for drift og vedlikehold av arealet, herunder i det daglige holder dette pent og ryddig.

For Næringsseksjon i Bygg A2 gjelder dette arealet mellom Bygg A2 Sandakerveien i samme utstrekning (ikke bundet av foreslått utforming) som inntegnet i foreløpig plan utomhus, som det her er sakset fra:



2.2.4. Enerett til bruk av regulert Felt C for Laboremus (snr. 71)

Laboremus (snr. 71) er eier av og har enerett til bruk av regulert Felt C, jf. reguleringsplankart godkjent ved bystyrets vedtak av 28.02.2018. Utearealet er reseksjoneres som tilleggsdel til snr. 71 (eller senere

fradelte seksjoner). Det er per dags dato ikke avklart hvilken endelig omregulering som til slutt blir vedtatt. Selger har for øvrig tatt forbehold om å gjennomføre et hvert tiltak som kommunen godkjenne herunder bygging og salg av bolig-/næringsseksjoner, og fradeling av feltet til egen eiendom.

2.3. Parkering og andre tiltak for Seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En Seksjonseier kan med samtykke fra Styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av Seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Det samme gjelder for eier av Næringsseksjonene for brukernes tilgang til Næringsseksjonen. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

I vedtektene for Garasjekjelleren er det fastsatt bestemmelser om bytteordning slik at eiere (inkl. hustandsmedlemmer) av Boligseksjoner med nedsatt funksjonsevne som allerede eier en biloppstillingsplass i Garasjekjelleren som ikke er opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne, har rett til å kreve at Styret pålegger en Seksjonseier som eier slik biloppstillingsplass midlertidig å bytte biloppstillingsplass. Bytte av biloppstillingsplass hvor det er installert ladepunkt for elektriske kjøretøy, kan ikke pålegges uten at den som krever byttet har først har installert tilsvarende ladepunkt på plassen som inngår i bytteordningen. For å ha rett til midlertidig å bytte biloppstillingsplass, må Seksjonseieren dokumentere dette ved parkeringstillatelse grunnet nedsatt funksjonsevne fra kommunen.

Retten til å bruke en tilrettelagt biloppstillingsplass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Det henvises til nærmere bestemmelser i vedtektene for Garasjekjelleren.

Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige Seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten skal registreres i Foretaksregisteret.

2.4. Bygningsmessige arbeider

Utvendige lamper og varmelamper på balkonger og terrasser til den enkelte Seksjon, oppsetting og fargevalg av solskjerming og vindskjerming, endring av utvendige farger, etc. skal ikke utføres uten etter forutgående godkjennelse av Styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningene vedtatt av Årsmøtet.

Som følge av risiko for skade på konstruksjonen eller at innretninger påfører skade på person eller ting skal det ikke utføres noen inngrep (ikke en skrue eller spiker) i utvendige konstruksjoner uten etter forutgående godkjennelse av Styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene må godkjennes av Styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig karakter for de øvrige Seksjonseierne, skal Styret forelegge spørsmålet for Årsmøtet til avgjørelse. Selv om Styret eller Årsmøtet har gitt tillatelse, kan arbeidene ikke foretas uten godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

2.5. Trivselsregler

Årsmøtet kan med vanlig flertall fastsette vanlige Trivselsregler (Husordensregler) for Eiendommen. (***bilag 1***). Det kan ikke fastsettes trivselsregler som er i strid med vedtektene, og ved eventuell motstrid går vedtektene på vanlig måte foran.

3. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

3.1. Felleskostnader

3.1.1. Generelt

Felleskostnader er alle kostnader til Sameiets/Eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte Seksjonen.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller.

Felleskostnadene skal fordeles mellom Seksjonene i henhold til bestemmelsene nedenfor.

Der ikke annet følger særskilt nedenfor, dekkes kostnadene til drift og vedlikehold av det enkelte bygg (Bygg A, A2, B, C, Laboremus) av seksjonene i det enkelte bygg, iht. innbyrdes eierbrøk. Der kostnadene er fordelt mellom boligseksjoner og næringsseksjoner deles dette henholdsvis innbyrdes mellom boligseksjoner og mellom næringsseksjoner i det enkelte bygg.

Bygg A skal i denne forbindelse forstås som Høyblokken inkludert tilhørende boder og tilkomstarealer. Bygg A2 skal i denne forbindelse forstås som Vestblokken inkludert tilhørende boder og tilkomstarealer. Bygg A2 omfatter ikke Garasjekjelleren.

Kostnader til drift og vedlikehold av felles tekniske innretninger og rom for disse, dekkes i fellesskap.

3.1.2. Felleskostnader som skal dekkes av Boligseksjonene

Kostnader til drift og vedlikehold av Fellesarealer som Boligseksjonene har enerett til å bruke (jf. pkt. 2.2.2) dekkes i fellesskap av Boligseksjonene, fordelt etter innbyrdes eierbrøk mellom disse.

Dette omfatter kostnader til drift og vedlikehold som ikke den enkelte Seksjonseier alene er ansvarlig for etter pkt. 6.1. Inkludert i dette er den del av fasaden som ikke er omfattet av pkt. 2.2.3 (dvs. som dekkes av Næringsseksjonene).

For bygg med felles takterrasser dekkes kostnader til felles takterrasser, inkludert felles utemøbler mv., tilsvarende det som gjelder for den enkelte Seksjonseiers vedlikeholdsplikt for private balkonger og terrasser, jf. pkt. 6.1. av samtlige Boligseksjoner i Sameiet i henhold til innbyrdes brøk, da alle har tilgang og bruksrett.

Unntatt fra dette punktet er reparasjon eller utskifting av bygningenes yttertak (hele takkonstruksjonen ned til underliggende Seksjoner), bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, og lignende. Dette dekkes av samtlige seksjoner (både Boligseksjoner og Næringsseksjoner) i det enkelte bygg iht. eierbrøk.

Eventuell forsikringspremie som relaterer seg særskilt til Boligseksjonene dekkes av Boligseksjonene alene.

Nærmere om vedlikeholdsplikten for Seksjonseiere i de enkelte bygg i sameiet følger nedenfor.

3.1.3. Felleskostnader som skal dekkes av Næringsseksjonene

Kostnader til drift og vedlikehold av Fellesarealer som den enkelte Næringsseksjonen har enerett til å bruke (jf. pkt. 2.2.3) dekkes av Næringsseksjonen alene.

Unntatt fra dette punktet er reparasjon eller utskifting av bygningenes yttertak (hele takkonstruksjonen ned til underliggende Seksjoner), bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, og lignende. Dette dekkes av samtlige seksjoner (både Boligseksjoner og Næringsseksjoner) i det enkelte bygg iht. eierbrøk.

Næringsseksjonene skal ikke dekke kostnader til vaktmester eller drift/vedlikehold for uteområder og Fellesareal hvor kun Boligseksjonene har bruksrett, (jf. pkt. 2.2.2).

Eventuell forsikringspremie som relaterer seg særskilt til den enkelte Næringsseksjon dekkes av Næringsseksjonen alene.

Kostnader som følge av driften i den enkelte Næringsseksjonen, slik som f.eks. kostnader til fettutskiller, tekniske installasjoner, ventilasjon, med mer, skal dekkes av Næringsseksjonen alene. Jf. også pkt. 3.1.6.

3.1.4. Særlig om felleskostnader til heis

Næringsseksjonene er fritatt for dekning av felleskostnader til heis, men har like fullt rett til å bruke heis ved eventuelt behov.

3.1.5. Felleskostnader som skal dekkes av Seksjonene i fellesskap

Felleskostnader som ikke er omfattet av pkt. 3.1.2 – 3.1.4 dekkes av Seksjonene (Bolig og Næringsseksjonene) i fellesskap og fordeles etter sameiebrøken. Dette gjelder blant annet, men er ikke begrenset til:

(i) kostnader til drift og vedlikehold av øvrige Fellesarealer

(ii) kostnader til forsikring, evt. eiendomsskatt, energiforsyning (fjernvarme), evt. Felles vaktmester/vakthold ol., samt andre kostnader som gjelder Eiendommen i sin helhet
(iii) kostnader til drift og vedlikehold av brannsikringstiltak for samtlige bygg, herunder sprinkleranlegg og brannalarmanlegg som inkluderer naboeiendommen gnr/bnr 224/387 (Sandakerveien 54)
(iv) kostnader til drift og vedlikehold av Garasjekjelleren som skal dekkes av Sameiet

Garasjekjelleren skal dekke offentligrettslige krav til bil- og sykkelparkering for Eiendommen. Videre har Eiendommen bygninger fundamentert på taket av Garasjekjelleren. Som følge av dette plikter Sameiet ved fradeling av Garasjekjelleren som anleggseiendom å dekke kostnader til drift- og vedlikehold (herunder skader) som om Garasjekjelleren var en seksjon i Sameiet, der selve biloppstillingsplassene var seksjonert som egne seksjoner eller tilleggsdeler, og alt øvrig, herunder konstruksjonen, utgjør fellesareal.

Kostnadene til drift og vedlikehold av biloppstillingsplassene, herunder ladeanlegg for biler, og 75 % av kostnadene til vask og vedlikehold av alt gulvareal, fordeles forholdsmessig på eierne av biloppstillingsplassene. Felleskostnader for biloppstillingsplass kan, i den grad det regnskapsmessig er anledning til dette, faktureres eiere av biloppstillingsplasser av Sameiet på felles faktura sammen med øvrige felleskostnader. Kostnader til ladepunkt/lader og strøm dekkes av den enkelte eier av biloppstillingsplass.

Kostnader for fellesfunksjoner (herunder tekniske funksjoner) i Garasjekjelleren som belastes Eiendommen/Sameiet under ett av leverandør og som kun gjelder funksjoner for enkelte seksjoner, skal fordeles på vedkommende seksjoner.

Kostnadene etter dette pkt. 3.1.5 skal bare fordeles etter sameiebrøken i den grad kostnadene belastes Eiendommen/Sameiet under ett. I motsatt fall fordeles kostnadene etter den fordeling som er lagt til grunn av den aktuelle leverandør, tjenesteyter, offentlige myndighet mv. (f.eks. vil eiendomsskatt/kommunale avgifter normalt bli direkte fordelt i henhold til sameiebrøken).

Kostnadene til administrasjon, forretningsførsel og styrehonorar for Sameiet fordeles likt på alle Seksjonene.

3.1.6. Kostnader som skal fordeles efter nytte/forbruk

Kostnadsfordelingen etter pkt. 3.1.1 - 3.1.5 gjelder ikke for kostnader:

(i) ved tiltak som etter sin art ikke kan komme de(n) aktuelle Seksjonen(e) til gode, og det dessuten vil virke klart urimelig at Seksjonene dekker kostnadene i henhold til den fastsatte fordeling
(ii) til levering av fellesytelser der forbruket til den enkelte Seksjon eller en bestemt andel av Seksjonene kan måles

Kostnader som nevnt i (i) og (ii) fordeles mellom Seksjonene etter nytte og/eller forbruk.

3.1.7. Betaling og avregning av felleskostnader

Den enkelte Seksjonseier skal betale akontobeløp som fastsettes av Styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpet innkreves månedlig av forretningsføreren. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Eiendommen, dersom Styret finner det påkrevet eller Årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Plikten til å betale felleskostnader inntrer ved den enkelte Seksjonseiers overtakelse av sin Seksjon. I forbindelse med etableringen av Sameiet betaler den enkelte erverver av Seksjonen i tillegg et nærmere fastsatt beløp til Sameiet som likviditetstilskudd.

3.2. Fellesinntekter

Inntekter fra Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte Seksjon, skal fordeles mellom Seksjonseierne i samsvar med pkt. 3.1.

4. SEKSJONSEIERENS HEFTELSE FOR SAMEIETS ANSVAR OG FORPLIKTELSER UTAD

Den enkelte Seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

De andre Seksjonseierne har panterett i Seksjonen for krav mot Seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet for hver Seksjon svarer til to ganger Grunnbeløpet i Folketrygden på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten som omhandlet i dette pkt. 5 kan gjøres gjeldende av Styret og den enkelte Seksjonseier som har dekket mer enn sin del, jf. pkt. 3.1.6 siste avsnitt.

6. VEDLIKEHOLD MV.

6.1. Seksjonene

Seksjonseieren skal vedlikeholde Seksjonen (hoveddel og tilleggsdeler) slik at skader på Fellesarealene og andre Seksjoner forebygges, og slik at de øvrige Seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

(i) inventar
(ii) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
(iii) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
(iv) skap, benker, innvendige dører med karmer
(v) listverk, skillevegger, tapet
(vi) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
(vii) vegg-, gulv- og himlingsplater
(viii) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
(ix) vinduer og ytterdører
(x) innvendige flater på balkong/terrasse og tilsvarende for markterrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til Seksjonen/bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor i dette pkt. 6.1, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Ved eventuell påvisning av skadedyr i egen seksjon eller i fellesarealene, plikter Seksjonseieren å melde fra til Styret. Ved påvisning av skadedyr i egen seksjon, plikter Seksjonseieren å foreta adekvate tiltak for bekjempelse. Skadedyr kan f.eks. være sølvkre, skjeggkre, maur, mus, mv.

Etter et eierskifte har den nye Seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter dette pkt. 6.1. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere Seksjonseieren.

For seksjoner utstyrt med egne anlegg/installasjoner av teknisk eller annen karakter, slik som f.eks. fettutskiller, ventilasjon, avtrekk, tilluft, med mer, omfatter seksjonseierens vedlikeholdsplikt disse anleggene/installasjonene.

6.2. Fellesarealene

Sameiet ved Styret skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte Seksjonene/bruksenhetene forebygges, og slik at Seksjonseierne slipper ulemper.

Ved fradeling av Garasjekjelleren som anleggseiendom er all drift og vedlikehold av Garasjeanlegget lagt til Sameiet (herunder den forvalter og øvrige leverandører Sameiet lar seg bistå av) og utføres av sameiet som om Garasjeanlegget var en seksjon i sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte Seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter pkt. 6.1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom Seksjonen, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom Seksjonene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle Seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi Sameiet adgang til Seksjonen/bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i forrige avsnitt. Kontroll og arbeid i Seksjonene/bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for Seksjonseieren eller andre brukere.

Ved eventuell påvisning av skadedyr der det er behov for koordinert bekjempelse i flere seksjoner/fellesareal, skal Styret administrere slik felles bekjempelse, herunder inngå avtale med leverandør av nødvendige tjenester. Kostnadene for bekjempelse i seksjonene fordeles på involverte seksjoner iht. eierbrøk, dersom det ikke foreligger annen faktureringssplitt fra leverandør. Som ledd i slik bekjempelse, har Styret der leverandør/fagkyndig vurderer det nødvendig, rett til å pålegge den enkelte Seksjonseier å delta.

Hvis Sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med dette pkt. 6.2., og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en Seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. pkt. 3.1.6 siste ledd. Før Seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige Seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6.3. Erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

6.3.1. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En Seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter pkt. 6.1 skal erstatte tap dette påfører andre Seksjonseiere eller Sameiet.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Nærmere regulering av erstatningsansvaret følger av eierseksjonsloven §§ 34, 36 og 37.

6.3.2. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Dersom Sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter pkt. 6.2, skal Sameiet erstatte tap dette påfører Seksjonseierne gjennom skader på Seksjonene/bruksenhetene.

Kravet om erstatning rettes mot Styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for Sameiet.

Nærmere regulering av erstatningsansvaret følger av eierseksjonsloven §§ 35, 36 og 37.

6.3.3. Driftsselskap

Styret er ansvarlig for at vedlikehold av Fellesarealer blir gjennomført.

Sameiet kan sette ut sine vedlikeholdsplikter etter pkt. 6.2 til et særskilt driftsselskap som oppnevnes av Årsmøtet, jf. pkt. 10.4.

7. PÅLEGG OM SALG AV SEKSJONEN

Hvis en Seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan Styret pålegge vedkommende å selge Seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39, jf. pkt. 8. Nærmere regulering følger av eierseksjonsloven § 38.

8. FRAVIKELSE AV SEKSJONEN (UTKASTELSE)

Hvis Seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller Seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan Styret kreve fravikelse av Seksjonen/bruksenheten Nærmere regulering følger av eierseksjonsloven § 39.

En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg etter eierseksjonsloven § 38, jf. pkt. 7.

Det kan etter samme regler kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er Seksjonseier.

9. ÅRSMØTET (SAMEIERMØTET)

9.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndighet i Sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen Seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre Seksjonseieres bekostning.

9.2. Ordinært Årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle Seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

9.3. Ekstraordinært Årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når Styret finner det nødvendig, eller når minst to Seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene i samsvar med pkt. 9.13, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.4. Innkalling til Årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på Årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til Årsmøte når det kreves av en Seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene Årsmøtet skal behandle. Skal Årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en Seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære Årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når Styret har mottatt krav om det før fristen etter pkt. 9.2.

9.5. Saker Årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

(i) behandle Styrets årsberetning
(ii) behandle og eventuelt godkjenne Styrets regnskap for foregående kalenderår
(iii) velge styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært Årsmøte sendes ut til alle Seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige på Årsmøtet.

9.6. Saker Årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært Årsmøte etter pkt. 9.5, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt. 9.4 femte avsnitt.

Hvis alle Seksjonseierne er til stede på Årsmøtet og stemmer for det, kan Årsmøtet også treffe beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at Styret beslutter å innkalle til nytt Årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9.7. Hvem som kan delta på Årsmøtet

Alle Seksjonseierne har rett til å delta på Årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett i samsvar med pkt. 9.13. Seksjonseiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av Seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av Seksjon har rett til å være til stede på Årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En Seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til Årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på Årsmøtet tillater det.

9.8. Ledelse av Årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre Årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være Seksjonseier.

9.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

(i) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
(ii) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor Sameiet
(iii) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser
(iv) pålegg eller krav etter pkt. 7 og pkt. 8 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Det gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9.10. Flertallskrav og særlige begrensninger i Årsmøtets beslutningsmyndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, fattes alle beslutninger av Årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer i samsvar med pkt. 9.13.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på Årsmøtet i samsvar med pkt. 9.13 for vedtak om:

(i) Ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen (bebyggelsen og/eller tomten) som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
(ii) Omgjøring av fellesarealer til nye Seksjoner/bruksenheter eller utvidelse av eksisterende Seksjoner/bruksenheter

(iii) Salg, kjøp, utleie eller leie av Eiendommen (bebyggelsen og/eller tomten), herunder Seksjon i Sameiet, som tilhører eller skal tilhøre Seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning. Dette medfører likevel ingen begrensning i Seksjonseiernes rettslige rådighet over sin Seksjon, jf. pkt. 2
(iv) Samtykke til at formålet for en eller flere Seksjoner/bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
(v) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
(vi) fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser, der det ikke gjelder strengere krav for å fastsette eller endre vedtektsbestemmelser med det aktuelle innholdet

Vedtak hvor det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på Årsmøtet og i tillegg uttrykkelig samtykke fra de Seksjonseierne som direkte berøres av endringen:

(i) Endring av vedtektene pkt. 2 herunder det som følger av disse om enerett til bruk av Fellesareal
(ii) Endring av vedtektene pkt. 3 herunder det som følger av disse om fordeling av felleskostnader og fellesinntekter. For endring av Sameiets forpliktelser til drift og vedlikehold av Garasjekjelleren kreves samtykke fra eierne av Garasjekjelleren

9.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med Seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Seksjonseierne i fellesskap på mindre enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for Seksjonseierne i fellesskap på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis slike tiltak fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte Seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse Seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9.12. Beslutninger som krever enighet fra alle Seksjonseiere

Alle Seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis Sameiet skal kunne ta beslutning om:

(i) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
(ii) oppløsning av Sameiet
(iii) tiltak som er særlig inngripende eller særlig viktige
(iv) tiltak som går ut over Seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte Seksjonseierne
(v) Endring av vedtektene pkt. 19.

9.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på Årsmøtet

Flertallet beregnes etter sameiebrøken, og hver Seksjon/Seksjonseier har tilsvarende antall stemmer som Seksjonens sameiebrøk.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9.14. Protokoll fra Årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på Årsmøtet. Møtelederen og minst én Seksjonseier som utpekes av Årsmøtet blant de som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for Seksjonseierne.

10. STYRET

10.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, og i tillegg to eller fire styremedlemmer, samt eventuelt varamedlemmer.

10.2. Valg av Styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge Styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Kun myndige fysiske personer kan velges til styremedlemmer. Ett styremedlem bør være valgt fra en Næringsseksjon.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av Styret skal fratre.

10.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at Styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at Styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal Styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

10.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

10.5. Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av Styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen Seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre Seksjonseieres bekostning

10.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar – Signaturbestemmelse

Styreleder og ett styremedlem har i fellesskap rett til å representere Seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder Seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av Årsmøtet eller Styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom, herunder tinglysing av dokumenter på Eiendommen og Seksjonene.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle Seksjonseierne i saker som nevnt i dette pkt. 10.7 første avsnitt. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har Styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for Seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

11. FORRETNINGSFØRER

11.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er Styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Utover bindingstid på maksimalt 3 år ved engasjering av forretningsfører ved etablering og oppstart av Sameiet, kan et engasjement av en forretningsfører bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra Sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Det skal så langt det er mulig engasjeres felles forretningsfører for Torshovhøyden, og Garasjekjelleren.

11.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter pkt. 10.5 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra Styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere Seksjonseierne på samme måte som Styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen Seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre Seksjonseieres bekostning.

11.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

12. REGNSKAP OG REVISJON

12.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

12.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

13. FORSIKRING

Styret tegner felles fullverdiforsikring for Eiendommen i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge og er ansvarlig for at slik forsikring er tegnet og til enhver tid opprettholdes. Styret tegner ansvarsforsikring for styret.

Ved utvendig skade, innvendig skade i Seksjon som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på Eiendommen, dekker Sameiet egenandelen, når skaden er dekningsmessig under Eiendommens felles forsikring.

Ved annen skade på den enkelte Seksjon som dekkes av den felles forsikringen, betaler Seksjonseieren egenandelen.

Innboforsikring og forsikring utover det som dekkes av den felles forsikringen for Eiendommen, tegnes av den enkelte Seksjonseier. Den enkelte Seksjonseier er selv ansvarlig for å holde seg oppdatert om forsikringsvilkår, og å sørge for tilstrekkelig forsikringsdekning for sin Seksjon.

14. KAMERAOVERVÅKNING

Styret har fullmakt til å installere og foreta kameraovervåkning av Sameiets fellesarealer, som sikkerhetstiltak for Eiendommen og Seksjonseierne. Styret kan engasjere et sikkerhetsselskap til å forestå driften av dette.

Kameraovervåkning må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover samt retningslinjer fra Datatilsynet.

15. REGISTRERING I FORETAKSREGISTERET

Styret skal melde Sameiet til registrering i foretaksregisteret senest 6 måneder etter at Seksjoneringsvedtaket er tinglyst, jf. eierseksjonsloven § 19.

16. TVISTER

Eventuelle tvister i sameieforholdet må løses ved de alminnelige domstoler med Oslo tingrett som verneting.

17. EIERSEKSJONSLOVEN

For øvrig kommer lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

18. BILAG

- Bilag 1: Trivselsregler
- Bilag 2: Tinglyst seksjonering
- Bilag 3: Tinglyst avtale om brannsikring
- Bilag 4: Erklæringer til tinglysing av rettigheter for Utbygger/tinglyste erklæringer

19. SÆRLIGE BESTEMMELSER I ANLEDNING UTBYGGING OG UTVIKLING AV PROSJEKTET TORSHOVHØYDEN

19.1. Generelt

Utbyggingsprosjektet består av flere bygg og byggetrinn som løpende vil bli ferdigstilt og overtatt av Kjøpere. Dette pkt. 19 supplerer øvrige bestemmelser i vedtektene, og gjelder ved motstrid foran øvrige bestemmelser i vedtektene og trivselsreglene, for å sikre hensiktsmessig progresjon og samordning ved gjennomføring av utbyggingsprosjektet Torshovhøyden på Eiendommen, inkludert fradelte deler av Eiendommen, f.eks. Garasjekjelleren og offentlig gangvei øst-vest, og alternativ utvikling av Felt C. Bestemmelsene skal sikre forutberegnelighet og tilrettelegge for effektiv og god gjennomføring av den

trinnvise utbyggingen og utviklingen på hele Eiendommen. Dette anses å være i Sameiets og samtlige Seksjoners interesse.

Alle rettigheter for Utbygger fastsatt i dette pkt. 19 har Utbygger fullmakt til å gjennomføre og å kreve gjennomført av Sameiet og Seksjonseierne. Det samme gjelder for Utbyggers rettsetterfølgere, slik dette er nærmere definert nedenfor.

Styret gis ved dette fullmakt til å utforme og utstede ugjenkallelig generalfullmakt eller disposisjonsfullmakt til Utbygger, som omfatter det som følger av dette pkt. 19. Fullmakten kan inneholde egenkontraheringsklausul og gi Utbygger rett til transport av fullmakten i samsvar med dette pkt. 19.

Sameiet og samtlige Seksjoner har tiltrådt bestemmelsene i dette pkt. 19, og samtykke anses med dette vedtatt, herunder med ugjenkallelig fullmakt fra Sameiet og Seksjonene for Utbygger til selv å signere samtlige nødvendige dokumenter på vegne av Sameiet og Seksjonseierne. Utbygger står fritt til selv å velge om Utbygger selv skal signere dokumenter, eller at Sameiet ved Styret og/eller Seksjonseierne signerer.

Vedtektene pkt. 19 kan ikke endres uten at alle Seksjonseiere, enten på Årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig sier seg enige, jf. pkt. 9.12 (v).

Rettighetene er vederlagsfrie, verken Sameiet eller Seksjonseierne har krav på kompensasjon. Utbygger /rettighetshaver dekker ved gjennomføring samtlige kostnader, herunder til gebyrer ved søknader og utførelse av byggetiltak, mv.

Det utløses ingen forkjøpsrett for Sameiet eller Seksjonseierne ved utøvelse og gjennomføring av rettighetene.

Det skal tinglyses rettighetserklæringer på Eiendommen om rett for Utbygger til å gjennomføre byggeprosjektet og til utvikling på Felt C, med realitetsinnhold som i bilag 4.

19.2. Medvirkning og fullmakt for styret og Utbygger

Seksjonseierne og Sameiet er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning overfor Utbygger, kommunen og eventuelle andre for å gjennomføre Prosjektet Torshovhøyden, herunder Reguleringsplanen, Utbyggingsavtalen og byggetillatelsene, alle med eventuelle senere tillegg og endringer, samt det som i sin helhet fremgår av dette pkt. 19. Seksjonseierne og Sameiet kan ikke motsette seg dette.

Samtlige Seksjoner har på forhånd samtykket til eventuelt å motta areal fra fellesareal ved enhver reseksjonering, i samsvar med endelig gjennomføring av prosjektet (som det bygges/utføres iht. offentlig godkjennelse). Likeledes til å avgi areal, der tegningene ikke stemmer med det som er bygget, uten at reseksjoneringen innebærer faktiske bygningsmessige endringer av Seksjonen, men kun er i anledning korrigering av seksjoneringstegninger.

Fleksible rettigheter, fullmakter og forpliktelser er vedtatt og inntatt i disse vedtektene, men for ordens skyld er det også bestemt at medvirkningsplikten til Seksjonene i anledning dette pkt. 19 ved behov inkluderer å samtykke/stemme for forslag fra Utbygger på Årsmøtet og å signere eventuelle dokumenter.

Styreleder og ett styremedlem har i fellesskap fullmakt til å representere Sameiet og Seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift ved gjennomføring av alt som følger av pkt. 19, herunder, men ikke begrenset til, å signere søknader til det offentlige, samt dokumenter for tinglysing på Eiendommen og Seksjonene. De rettigheter som Utbygger har etter dette pkt. 19, er som det fremgår allerede vedtatt, og trenger ikke ytterligere behandling på Årsmøtet for å gjennomføres. Styret ved nevnte representanter har iht. disse vedtektene fullmakt og plikt til å bistå Utbygger ved å signere de nødvendige dokumentene, slik disse tilrettelegges av Utbygger.

19.3. Rettigheter (fullmakter) for Utbygger/selger

19.3.1. Utbygger

Utbygger/selger er **Sandakerveien 56 AS (org. nr. 982 405 076)**, eller selskapets rettsetterfølger i anledning gjennomføring av utbyggingen (samlet betegnet som **«Utbygger»**). Utbygger står fritt til å overdra rettighetene i anledning gjennomføring av utbyggingen. Betegnelsen **«Kjøper»** brukes om sluttkjøpere av enkeltseksjoner. Ved overdragelse av Laboremus/snr. 71, se nærmere nedenfor, kan Utbyggers rettigheter i sin helhet overdras til enhver Kjøper.

19.3.2. Rett for utbygger til å forvalte og drifte eiendommen frem til overtagelse

Frem til overtagelser har Utbygger fullmakt til å forvalte Eiendommen, og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet Eiendommen på en forsvarlig måte. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til å inngå avtaler med forretningsfører (inntil 3-årig avtale), revisor, heisleverandør, vaktmester, drift av brannalarmanlegg og øvrig drift, leverandør av tv og bredbånd, til å tinglyse erklæringer iht. pkt. 19.3.7, med mer.

19.3.3. Disposisjonsrett – generelt

Utbygger har rett til å gjennomføre Prosjektet Torshovhøyden, herunder med eventuelle endringer inkludert omregulering, dispensasjon mv. for regulert Felt C og andre deler av eiendommen, slik Utbygger finner dette hensiktsmessig, og kommunen godkjenner eller pålegger. Dette omfatter ethvert byggetiltak og enhver beslutning og søknad i anledning utbyggingen og ferdigstillelsen av prosjektet. Utbygger har rett til å disponere over Eiendommen i sin helhet for å gjennomføre Prosjektet. Utbygger har uhindret og uten vederlag rett til enhver adkomst på Eiendommen (herunder de fellesarealer som er stilt til Kjøpernes disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging av Eiendommen (inkludert Garasjekjelleren) og Prosjektet Torshovhøyden, og til å ha kraner og andre maskiner/utstyr, kjøretøy og materiell stående og lagret på Eiendommen under arbeidet. Utbygger har rett til å stå som tiltakshaver og å signere byggesøknader og andre dokumenter i anledning Prosjektet Torshovhøyden.

Utbygger har fullmakt til å fastsette og endre vedtekter for Sameiet og Garasjekjelleren. Utbygger har frem til overtagelse alene rett til å gjøre endringer (vedta bindende endringer) i disse vedtektene. Utbyggers arbeid med ferdigstillelse av Eiendommen og utbyggingsprosjektet på denne begrenses ikke av vedtektene eller trivselsreglene.

Utbygger bestemmer alene når de ulike arealer og bygg på Eiendommen i forbindelse med prosjektet skal oppføres/ferdigstilles og stilles til Kjøpernes disposisjon. Utbygger har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til Kjøpernes disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer Utbygger disponerer eksklusivt, skal Utbygger alene dekke.

Utbygger kan alene ta beslutninger om utførelse og arealdisponering, herunder foreta de tilpasninger og endringer som Utbygger anser nødvendig. Dette innebærer også midlertidige løsninger, herunder for parkeringsplasser, sykkelparkeringsplasser, med mer.

Som Seksjonseier har Utbygger i tillegg samme rettigheter som tilligger øvrige Seksjonseiere.

19.3.4. Rett til å fradele og overskjøte/overføre areal til Oslo kommune

Utbygger har rett til å gjennomføre og å kreve gjennomført fradeling og overskjøting til Oslo kommune av arealer kommunen i henhold til Reguleringsplan, Utbyggingsavtale, eller på annet grunnlag krever fradelt.

Pt. gjelder dette mindre areal helt i nordspissen av eiendommen regulert til del av gamle Sandakervei, samt mindre del sør for parken regulert til fortau i Sandakerveien. Videre gangvei øst-vest mellom Sandakerveien og gamle Sandakervei nord for Bygg A2 (over Garasjekjelleren). Videre eventuelle øvrige arealer kommunen i anledning byggeprosjektet måtte kreve fradelt. Iht. Utbyggingsavtalen har kommunen rett til heftelsesfri hjemmel til arealene som overføres til kommunen, og Sameiet og Seksjonseierne er forpliktet til å levere dette.

19.3.5. Rett til enhver reseksjonering

Utbygger har rett til å gjennomføre og å kreve gjennomført enhver reseksjonering det offentlige godkjenner i forbindelse med byggeprosjekt på Eiendommen, herunder (men ikke begrenset til) de tilfeller som er nærmere spesifisert i egne avsnitt i disse vedtektene for enkelte seksjoner. I samtlige tilfeller omfatter dette bl.a. (men ikke begrenset til) rett til reseksjonering som medfører endring av sameiebrøken (både økning og reduksjon av teller og nevner), endring av stemmetall, endring av bruksformål fra næring til bolig eller omvendt, endring av næringsformål, endring fra hoveddel til tilleggsdel eller omvendt, endring fra seksjon (både hoveddel og tilleggsdel) til fellesareal eller omvendt, reseksjonering både av bygg og utearealer, herunder fra uteareal til bygg og omvendt.

Utbygger eller den Utbygger utpeker har rett til heftelsesfri hjemmel til fradelt eiendom (nytt gnr/bnr) ved reseksjonering og fradeling av seksjon og/eller areal som Utbygger eier, og tilsvarende til nye seksjoner og tilleggsdeler som opprettes ved reseksjonering.

19.3.6. Rett til å fradele Garasjekjelleren (Snr. 40) som anleggseiendom, mv.

Oslo kommune har i Utbyggingsavtalen for Eiendommen satt krav om å overta eiendomsretten til gangveien øst-vest bak Bygg A2 over Garasjekjelleren. Kommunen har for å kunne realisere det krevet Garasjekjelleren fradelt som anleggseiendom med eget gnr/bnr, samt tinglysing av rettigheter og plikter mellom eiendommene. Garasjekjelleren er i denne anledning søkt fradelt som anleggseiendom, mens gangveien øst-vest er søkt fradelt som grunneiendom for overføring til Oslo kommune.

Saksbehandlingstid i de forskjellige sakene hos kommunen har medført at førstegangsseksjonering måtte fullføres før ferdigbehandling av Garasjekjelleren. For å gjennomføre fradeling av Garasjekjelleren etter seksjonering, må seksjonen som utgjør Garasjekjelleren slettes fra Sameiet ved reseksjonering. Ved fradeling har Utbygger eller den Utbygger utpeker og kommunen rett til heftelsesfri hjemmel til Garasjekjelleren og gangveien.

Ved krav fra det offentlige, eller dersom Utbygger finner det hensiktsmessig i anledning utbyggingsprosjektet, har Utbygger på samme måte som for øvrig følger av dette pkt. 19.3.6 rett til å fradele og å kreve fradelt som anleggseiendom sammen med Garasjekjelleren øvrige kjellerarealer, uavhengig av om disse opprinnelig er seksjonert som tilleggsdeler eller fellesareal.

Utbygger har vederlagsfritt rett til å gjennomføre og å kreve gjennomført samtlige tiltak nødvendig for fradeling, herunder, men ikke begrenset til reseksjonering, deling, tinglysing av erklæringer. Utbygger bærer kostnadene til gjennomføringen.

Ved fradeling av Garasjekjelleren har Utbygger rett til å fastsette vedtekter for Garasjekjelleren.

Dersom kommunen ikke finner å kunne treffe vedtak om fradeling av Garasjekjelleren som anleggseiendom og gangveien som grunneiendom, har Utbygger rett til å forhandle med kommunen og på vegne av Sameiet og Seksjonene ta beslutning om enhver alternativ løsning, herunder (men ikke begrenset til) å fradele gangveien som anleggseiendom (lokk), dersom kommunen godkjenner dette, eller at gangveien øst-vest på samme måte som gangveien nord-sør og parken forblir del av Eiendommen og i Sameiets eie med tilhørende plikt til drift og vedlikehold for Sameiet som tinglyses på Eiendommen. Dersom kommunen ikke finner å kunne treffe vedtak om fradeling av Garasjekjelleren har Utbygger rett til å organisere og å kreve organisert, Garasjekjelleren på enhver måte utbygger finner hensiktsmessig i anledning utbyggingsprosjektet, herunder ved reseksjonering.

19.3.7. Rett til å tinglyse avtaler om rettigheter og plikter

Dette pkt. gjelder det som i sin helhet følger av dette pkt. 19 for å få gjennomført Prosjektet Torshovhøyden, herunder Reguleringsplan, Utbyggingsavtale og byggetillatelser med senere tillegg og endringer for Sandakerveien 56.

Utbygger har rett til å tinglyse og å kreve tinglyst enhver erklæring/avtale om rettigheter og plikter med naboeiendommer, eller mellom Utbygger og Oslo kommune om rettigheter og plikter, som Oslo kommune krever/måtte kreve tinglyst på Eiendommen (uavhengig av om krav om tinglysing rettes mot Utbygger eller Eiendommen/Sameiet), eller som Utbygger finner nødvendig i anledning av Prosjektet Torshovhøyden. Dette inkluderer fradelte og seksjonerte eiendommer.

Herunder nevnes for ordens skyld særskilt at retten til tinglysing omfatter rett til tinglysing av rettigheter og forplikter mellom Eiendommen og Garasjekjelleren, inkludert adkomst og bruksrettigheter samt Eiendommens forpliktelser til å dekke kostnader til drift- og vedlikehold av Garasjekjelleren. Utbygger har rett til å utforme teksten i erklæringer/avtaler.

Videre nevnes for ordens skyld at retten til tinglysing omfatter tinglysing av erklæring om vedlikehold gangvei øst-vest dersom denne ikke lar seg fradele og overskjøte til kommunen.

19.3.8. Årsmøte og Styre

Utbygger stemmer på Årsmøtet og ekstraordinært Årsmøte, jf. pkt. 9, for seksjoner inntil disse er overtatt av Kjøpere. Utbygger har full stemmerett for samtlige av sine seksjoner, uavhengig av hvor langt ferdigstillelsen av disse i prosjektet er kommet, og uavhengig av om disse seksjonene er forpliktet til å dekke felleskostnader i Sameiet.

Som eier av seksjonene har Utbygger på vanlig måte rett til å velge Styre i Sameiet før Kjøpere overtar seksjoner. Representanter for Utbygger kan uavhengig av det som følger av pkt. 10, herunder uten begrensning i antall representanter, velges til Styret, og delta i behandling og avgjørelse av ethvert spørsmål, inkludert de som gjelder utbyggingsprosjektet. Gjennomføring av utbyggingsprosjektet er i Sameiets og samtlige Seksjoners interesse. Utbygger stemmer for øvrig på vanlig måte for sine stemmer ved senere styrevalg.

Så lenge Utbygger ikke har overdratt og overlevert samtlige seksjoner i Sameiet og samtlige andeler i Garasjekjelleren til Kjøpere i prosjektet, kreves samtykke fra Utbygger for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt for endring av bestemmelsene i dette pkt. 19.

19.4. Overføring av rettigheter og plikter til Eiendommen

Ved overtagelse av fellesarealer ved ferdigstillelse av de enkelte trinn overtar Sameiet trinnvis frem til ferdigstillelse av Prosjektet Torshovhøyden alle rettigheter og plikter til Eiendommen samt Eiendommens infrastruktur, tekniske installasjoner, bygninger, mv. fra Utbygger, herunder alle kostnader til drift og vedlikehold, og alle rettigheter og plikter som måtte følge av Utbyggingsavtale eller tilsvarende mellom utbygger og Oslo kommune vedrørende drift og vedlikehold. For ordens skyld presiseres at dette kun gjelder fellesarealer og felles rettigheter/forpliktelser for Eiendommen, og at Utbygger selvsagt beholder eiendomsrett og samtlige rettigheter og plikter som eier av seksjon, eier av grunn (Felt C), parkeringsplasser, og liknende, samt de rettigheter og plikter som følger av dette pkt. 19.

19.5. Rettigheter og plikter ved bruk av Eiendommen under utbygging

Kostnader til drift og vedlikehold for arealer som er stilt til Kjøpernes disposisjon, skal i sin helhet dekkes av Seksjonene som er ferdigstilt (har fått midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest), i samsvar med innbyrdes kostnadsfordeling iht. vedtektene. Dvs. trinnvis overtagelse for Sameiet med rett til bruk og tilsvarende plikt til drift og vedlikehold etter hvert som arealer ferdigstilles og overleveres fra Utbygger i byggetrinnene.

Uferdige Seksjoner (seksjoner uten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest), skal ikke betale felleskostnader. I denne anledning anses seksjoner i Bygg A som uferdig inntil det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for prosjekterte nye leiligheter og næringslokaler. Videre anses Laboremus (snr. 71 med regulert felt C) som uferdig inntil det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for barnehage eller enhver alternativ utnyttelse som kommunen godkjenner, jf. pkt. 19.8.

Dersom ordinær næringsvirksomhet gjenopptas i Bygg A eller Laboremus, slik dette er seksjonert ved førstegangsseksjonering, herunder eventuelt med annet næringsformål eller reseksjonering til flere næringsseksjoner, skal det på vanlig måte dekkes felleskostnader for henholdsvis Bygg A og Laboremus. Felleskostnadene skal utgjøre en forholdsmessig andel, dersom slik næringsvirksomhet kun gjenopptas i deler av byggene.

Disse bestemmelsene om fritak for dekning av felleskostnader har ingen betydning for Utbyggers stemmerett for de uferdige seksjonene, jf. pkt. 19.3.8.

19.6. Eventuell overføring av eierandeler i Garasjekjelleren eller øvrig fradelte eiendommer til Sameiet/Seksjonene/Eiendommen

Dersom Utbygger eller det offentlige krever overført eiendomsrett og/eller hjemmel til Sameiet/Seksjonene i fellesskap/Eiendommen av eierandeler i Garasjekjelleren eller øvrige fradelte eiendommer, plikter disse å overta dette.

19.7. Særlige rettigheter Bygg A (snr. 70)

19.7.1. Bakgrunn

Ved seksjonering var ikke rammesøknad for Bygg A ferdig behandlet av kommunen. Bygg A måtte således ved førstegangsseksjonering foreløpig seksjoneres iht. gamle tegninger mens rammesøknad behandles av kommunen.

Utbygger har alene fullmakt til å håndtere søknader overfor offentlig myndighet vedr. Bygg A iht. dette pkt. 19, og dekker samtlige kostnadene til dette.

Rettighetene og pliktene regulert i dette pkt. 19.7 kommer for Bygg A (snr. 70) supplerer det som for øvrig følger av vedtektene og pkt. 19.

19.7.2. Rett til utnyttelse

Dersom kommunen ikke godkjenner planlagt bruk i byggesak, har Utbygger rett til å kreve gjennomført enhver endring i prosjektet som det offentlige godkjenner, herunder i regulering, byggesak og ved reseksjonering.

Utbygger har rett til å gjenoppta næringsvirksomhet i hele eller deler av Bygg A, slik dette er seksjonert ved førstegangsseksjonering, herunder eventuelt med annet næringsformål eller reseksjonering til flere næringsseksjoner.

19.7.3. Rett til reseksjonering

Utbygger har vederlagsfritt rett til og kan kreve gjennomført enhver reseksjonering av Bygg A iht. tillatelser eller pålegg fra det offentlige. Herunder, men ikke begrenset til reseksjonering av takareal som tilleggsdeler, kjeller, gangarealer, trappeløp, heiser, mv. som fellesareal, og reseksjonering av fellesareal til seksjon/tilleggsdel eller motsatt.

Ved førstegangsseksjonering er eierbrøken for snr. 70 basert på planene for byggeprosjektet, men reseksjonering kan medføre endring av sameiebrøk (både av teller og nevner). Dette er vedtatt forhåndsgodkjent, jf. pkt. 19.3.5 i sin helhet.

19.8. Særlige rettigheter Laboremus (snr. 71)

19.8.1. Bakgrunn

Utbygger eier bygget «Laboremus» (snr. 71) og har eiendomsretten til uteområdet som utgjør regulert felt C (jf. reguleringsplan godkjent ved bystyrets vedtak av 28.02.2018). Ved førstegangsseksjonering av Eiendommen medfører kommunens saksbehandlingstid i byggesak og ved seksjonering og deling at det ikke er tid til at kommunen får gjennomført seksjonering med oppmåling av uteområdet som tilleggsdel for snr. 71, eller fradeling (inkl. oppmåling) av feltet med påstående bygg som selvstendig eiendom med eget gnr/bnr. Selv om Felt C i denne anledning seksjoneres som fellesareal, medfører dette ingen endring av det reelle eiendomsforholdet. Utbygger er fremdeles reell eier av hele arealet som utgjør Felt C.

Utbygger har alene fullmakt til å håndtere søknader overfor offentlig myndighet vedr. Felt C med påstående bygninger iht. dette pkt. 19 og dekker samtlige kostnadene til dette.

Rettighetene og pliktene regulert i dette pkt. 19.8 kommer for Laboremus (snr. 71) i tillegg til det som for øvrig følger av pkt. 19.

19.8.2. Rett til utvikling – regulert Felt C

Utbygger har vederlagsfritt rett til og kan kreve gjennomført ethvert byggeprosjekt og tiltak på regulert Felt C med utføring og arealdisponering slik Utbygger finner dette hensiktsmessig, og det offentlige godkjenner, samt alle tiltak i denne anledning. Dette inkluderer (men er ikke begrenset til) enhver; endring i bruksformål, utvikling/utbygging av boliger og næring, reseksjonering, heftelsesfri hjemmel, mv. Sameiet og Seksjonseierne har ikke rett til innsigelser.

Utbygger har rett til uhindret adkomst på Eiendommen i forbindelse med gjennomføring av byggeprosjekt på Felt C, og til å ha kraner og andre maskiner/utstyr, kjøretøy og materiell stående og lagret på Eiendommen under arbeidet. Ved påføring av eventuelle skader på Eiendommen skal Utbygger rette/tilbakeføre disse.

Utbygger har rett til enhver reseksjonering av Felt C med påstående bygninger, jf. pkt. 19.3.5 i sin helhet, inkludert heftelsesfri hjemmel til nye seksjoner.

Ved utvikling på Felt C skal nye bygg og seksjoner ha tilsvarende rettigheter og plikter som etter vedtektene foreligger for øvrige bygg og seksjoner, herunder til; stemmerett, tilknytning til felles tekniske anlegg og infrastruktur, bruk av fellesarealer, dekning av felleskostnader, mv. Fellesareal blir å håndtere som øvrig fellesareal. Der uteareal er seksjonert som tilleggsdel grunn, har eier av snr. 71 rett til å kreve at dette reseksjoneres til fellesareal og at Sameiet i fellesskap plikter å drifte og vedlikeholde fellesarealet.

19.8.3. Rett til reseksjonering av uteareal – regulert Felt C

Utbygger har vederlagsfritt rett til og kan kreve gjennomført reseksjonering av hele eller deler (i det omfang som måtte tillates av offentlig myndighet) av regulert Felt C som tilleggsdel/tilleggsareal til snr. 71 (ev. som tilleggsdel til senere opprettet seksjon på Felt C eller annen seksjon).

Reseksjonering kun av uteareal etter dette pkt. medfører ingen endring i sameiebrøken. Ved eventuell samtidig reseksjonering av bygninger/hoveddel som medfører økning eller reduksjon av areal for bygg, kan det eventuelt medføre endring av sameiebrøk og stemmeantall. Endring av sameiebrøk og stemmetall er vedtatt forhåndsgodkjent, jf. pkt. 19.3.5 i sin helhet.

19.8.4. Rett til fradeling av grunn med påstående bygninger – regulert Felt C

Utbygger har vederlagsfritt rett til og kan kreve gjennomført fradeling av hele eller deler (i det omfang som måtte tillates av offentlig myndighet) av regulert Felt C med påstående bygg som selvstendig eiendom med eget gnr/bnr.

For å gjennomføre fradeling etter seksjonering, må seksjon på Felt C slettes fra Sameiet ved reseksjonering. Ved fradeling har Utbygger eller den Utbygger utpeker rett til heftelsesfri hjemmel.

Utbygger har vederlagsfritt rett til å gjennomføre samtlige tiltak nødvendig for fradeling, herunder, men ikke begrenset til; reseksjonering, deling, og tinglysing av avtaler/erklæringer vedr. drift, parkering, bruksrett, adkomst, ledninger, mv. Utbygger bærer kostnadene til gjennomføringen.

Fradeling etter dette pkt. medfører ingen reell overdragelse av eiendomsrett til Utbygger, som allerede er reell eier av regulert Felt C med påstående bygninger. Fradeling utløser ingen forkjøpsrett for Sameiet eller Seksjonseierne.

Dersom det reseksjoneres/opprettes flere seksjoner enn snr. 71 på Felt C, gjelder rettighetene etter dette pkt. 19.8 samtlige nye Seksjoner på Felt C, med mindre den enkelte Seksjon skriftlig har frafalt rettighetene.

19.8.5. Rettighetenes varighet

Rettighetene vedrørende Laboremus etter dette pkt. 19.8 gjelder i 25 år, og uavhengig av dette inntrer selvstendig rett i hvert av følgende tilfeller (ingen aktivitetsplikt påligger Næringsseksjonen i å sende søknader):

(i) Ved eventuelt opphør av eksklusiv bruksrett til utearealet på Felt C
(ii) Ved reseksjonering av uteområder på Eiendommen
(iii) Ved behov relatert til driften i Seksjon på Felt C

(iv) Ved vedtak av offentlig myndighet i hvert av følgende tilfeller som gjelder Felt C:
   a. Byggesak; herunder rammetillatelse, igangsettingstillatelse, endringstillatelse, dispensasjon, midlertidig brukstillatelse, ferdigattest, mv.
   b. Fradeling, seksjonering, reseksjonering
   c. Endring i regulering, dispensasjon fra regulering, ny regulering

(v) Ved krav fra offentlig myndighet om gjennomføring av tiltak på Felt C

19.8.6. Overdragelse av rettighetene

De rettigheter som tilligger Utbygger vedrørende Laboremus (snr. 71) etter disse vedtektene, kan sammen med snr. 71 eller senere opprettet seksjon på Felt C, overdras/transporteres fra Utbygger til enhver senere eier, uavhengig av om overdragelsen er i anledning utviklingsformål eller ikke. Overdragelse/transport skal i så fall fremgå av skriftlig avtale mellom Utbygger og erverver i forbindelse med overdragelsen, i motsatt fall bortfaller rettighetene ved overdragelsen.

19.9. Endringer og bortfall

Det kreves samtykke fra Utbygger til endring (herunder bortfall og tillegg) av dette pkt. 19. Ved overdragelse av rettighetene vedrørende Laboremus etter pkt. 19.8.6 kreves Samtykke fra snr. 71 og eventuelle senere opprettede seksjoner på Felt C til endring eller bortfall av rettigheter/plikter for aktuelle seksjoner etter dette pkt. 19.

*****

TRIVSELSREGLER

FOR

TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Gnr. 224 bnr. 343 i Oslo kommune

Fastsatt på ekstraordinært årsmøte 29.04.2022

1. FORMÅL

Trivselsreglene (husordensreglene) skal sikre trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø og godt miljø for drift av næring i næringsseksjonene.

2. GENERELT

Seksjonseierne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i trivselsreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/ leietakere/ seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen og fellesarealene. For eventuelle overtredelser av trivselsreglene foretatt av leietaker eller andre beboere eller brukere, svarer seksjonseier som om overtredelsen var seksjonseierens egen.

3. RO

Seksjonen eller fellesarealene må ikke brukes slik at andre Seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Det må tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene og ute på balkongene/terrassene.

Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23:00 – 07:00. For næringslokalene, herunder ev. for uteservering, gjelder de til enhver tid gjeldende regler og retningslinjer fastsatt av kommunen for driften.

Skal eier/bruker av boligseksjon holde fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal det varsles på forhånd. Nabovarsel henges opp på tavler i fellesareal med mobiltelefonnummer for kontaktperson, og/eller varsles slik Styret bestemmer.

4. FELLESAREALENE

Fellesarealene skal være rene og ryddige, og brukerne plikter å fjerne søppel og annet som benyttes når brukerne forlater fellesarealene. Det er ikke tillatt å hensette eller oppbevare ting i fellesarealene som er til hinder for sikkerhet, rengjøring eller ferdsel.

Uten forhåndstillatelse fra Styret er det ikke tillatt å benytte «partytelt», etablere faste innretninger, bygningsmessige tiltak, legging av heller, trampoliner, mv. på fellesarealene.

Av hensyn til brannfare, lukt, mv. er grilling med kullgrill eller engangsgrill ikke tillatt.

Mating av fugler er ikke tillatt. Dyreeiere må ta hensyn og utvise ansvar for sitt dyrehold, herunder plukke opp avføring. Hund skal alltid føres i bånd på fellesarealene, og hundelufting skal skje utenfor Eiendommen.

Alle ytre endringer og montering i husets fasader krever forhåndsgodkjennelse av Styret. Dette gjelder utstyr som markiser, flaggstenger, parabolantenner og lignende. Grunnet fare for skader på konstruksjonen, krever enhver skrue/spiker i fasaden forhåndsgodkjennelse av Styret.

Inngangsdører til oppgangene til Boligseksjonene skal alltid holdes låst, og må aldri holdes ulåst uten tilsyn, f.eks. ved innflytting. Det er ikke tillatt å slippe inn ukjente i oppgangene eller avlåste fellesarealer.

Tap av nøkler eller portåpner må omgående meldes til styret slik at omkoding kan iverksettes straks og derved hindre adgang for uvedkommende.

Sykler skal kun parkeres på sykkelparkeringsplasser på fellesarealene. Det er sykkelparkering i Garasjekjelleren. Biler og motorsykler skal ikke parkeres/hensettes på fellesarealene. Feilparkering/hensetting vil medføre fjerning/borttauing for eiers regning og risiko uten ytterligere forvarsel.

Det er ikke tillatt med vask av biler eller motorsykler eller «verkstedarbeid» på fellesarealene. Dette gjelder spesielt arbeid som omfatter bruk av forurensende væsker: Olje, frostvæske, bremsevæske etc. Det er ikke tillatt med drivstoffpåfylling fra jerrykanner, plastkanner eller lignende.

Søppel skal kastes i søppelkasser/søppelbrønner etter nærmere anvisning. Det er ikke tillatt å hensette søppel i fellesgang, på terrasser/balkonger, utenfor søppelkasser/søppelbrønner, mv., herunder av hensyn til trivsel, brannfare, for å unngå problemer med skadedyr, samt for å unngå gebyr fra renovatør.

5. BALKONGER/TERRASSER

Av hensyn til brannfare, lukt, mv. er grilling med kullgrill eller engangsgrill ikke tillatt.

Det er forbudt å kaste enhver ting, sneiper, rask eller avfall, fra balkong/terrasse.

Blomsterkasser mv. skal henges på innsiden av rekkverk. Det er ikke tillatt å montere noe som stikker utenfor balkongens rekkverk.

Utvendige lamper og varmelamper, oppsetting og fargevalg av solskjerming og vindskjerming, endring av utvendige farger, etc. skal ikke utføres uten etter forutgående godkjennelse av Styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av Årsmøtet. Som følge av risiko for skade på konstruksjonen eller at innretninger påfører skade på person eller ting skal det ikke utføres noen inngrep (ikke en skrue eller spiker) i utvendige konstruksjoner uten etter forutgående godkjennelse av Styret.

6. FDV PERM

Det er opp til husstanden/leietakere/seksjonsbrukere å gjøre seg kjent med håndboken, samt rutiner knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Ved spørsmål knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold skal husstanden/leietakere/seksjonsbrukere søke svar i håndboken før styret konsulteres.

Spørsmål til styret vedrørende forvaltning, drift og vedlikehold skal rettes fra seksjonseier.

7. HENVENDELSER TIL STYRET

Henvendelser til styret som gjelder orden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

8. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM

Styret skal benytte den til enhver tid vedtatte kommunikasjonsform med seksjonseierne. Styret kan fastsette kommunikasjonsform, herunder f.eks. at hovedregel skal være elektronisk kommunikasjon.

Seksjonseierne plikter å melde fra om endringer i egen kontaktinformasjon.

9. OVERTREDELSE AV TRIVSELSREGLENE

Gjentatte brudd på trivselsreglene er å betrakte som et mislighold av Seksjonseierens forpliktelser overfor Sameiet.

Brudd på trivselsregler og vedtekter kan medføre rettslig krav om tvangssalg eller terminering av leieforhold.

*****

VEDTEKTER
FOR

TORSHOVHØYDEN GARASJESAMEIE

Org.nr. :<påføres etter registrering >

Vedtatt <dato>

SAMEIET

Om garasjesameiet

Sameiets navn er Torshovhøyden Garasjesameie.

Garasjesameiet (heretter kalt Garasjesameiet eller Garasjekjelleren) er et tingsrettslig sameie på gnr. 224 bnr. 406 i Oslo kommune. Eiendommen er fradelt fra overliggende eiendom gnr. 224 bnr. 343, under Bygg A2 i Torshovhøyden Eierseksjonssameie (org.nr. 929 358 406).

Garasjesameiet omfatter arealet for bilparkering og sykkelparkering i Garasjekjelleren, og alle rom det kun er tilgang til fra Garasjekjelleren. Den omfatter ikke felles trappeløp, heissjakter og sluser/tilmaterganger for adkomst til Garasjekjelleren. Nærmere om grensene følger av matrikkelen og seksjoneringen.

Sameier er forpliktet til å overholde de til enhver tid gjeldende vedtekter for Garasjesameiet. Brukere av sykkelparkering er forpliktet til lojalt å følge vedtektene og ordensreglene for Garasjesameiet. På samme måte er Sameierne forpliktet i henhold til de enhver tid gjeldende vedtekter for Torshovhøyden Eierseksjonssameie (org.nr. 929 358 406).

Garasjekjelleren skal dekke offentligrettslige krav til bil- og sykkelparkering for eiendommen gnr. 224 bnr. 343, Torshovhøyden Eierseksjonssameie (org.nr. 929 358 406).

Sameier

En «sameier» er den som til enhver tid er eier av ideelle andeler i eiendommen. For ideelle andeler som ikke er solgt av utbyggeren, innebærer dette for disse andelene at utbyggeren (eller det selskap disse andeler måte være videresolgt til) er sameier.

De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av garasjesameiet.

Drift og organisering

Garasjesameiet skal driftes som om Eiendommen var en seksjon i Torshovhøyden Eierseksjonssameie (org.nr. 929 358 406) med de nærmere reguleringer som følger av denne vedtekten sammenhold med Torshovhøyden Eierseksjonssameiet sine vedtekter. Plikter mellom Garasjesameiet og Torshovhøyden eierseksjonssameie fremgår som tillegg til denne vedtekt også av erklæring tinglyst 28.12.2022, vedlegg 1 til denne vedtekt.

Utbygger står frem til første garasjeplass er overtatt (ved overskjøting), fritt til å organisere Garasjekjelleren på enhver måte, herunder, men ikke begrenset til, det som gjelder seksjonering, eierskap, drift, tildeling av arealer og plasser for biloppstillingsplasser, sykkelparkeringsplasser, vedtekter, mv.

Forholdet til offentlig gangvei (gnr. 224 bnr. 407)

Garasjeanlegg er delvis etablert under grunneiendommen 224/407 som er offentlig gangvei. Det foreligger en tinglyst avtale mellom Oslo kommune som grunneier av gangveien og den til enhver tid eier av garasjeanlegget som avklarer plikter og retter mellom eier av garasjen og eier av gangveien. Avtalen er tinglyst på eiendommene gnr. 224 bnr. 406 og 407og vedlegges som del av denne vedtekt som vedlegg 2.

NÆRMERE OM SAMEIET

Tildeling av plasser

Garasjesameiet inneholder 29 parkeringsplasser for bil, hvorav 2 plasser er opparbeidet som HC-plasser. Antallet parkeringsplasser kan bli justert før prosjektet ferdigstilles.

Nærmere plassering og fordeling av biloppstillingsplasser gjøres av Utbygger, og oversikt over eiere skal føres i liste hos Forretningsfører.

Sykkelparkering skjer på anviste plasser i Garasjekjelleren. Nærmere plassering og fordeling av sykkelparkeringsplasser gjøres av utbygger, og administreres i det videre av Styret og Årsmøtet.

Adkomst

Garasjesameiet og brukerne av denne har rett til adkomst over eiendommen gnr. 224 bnr. 343. Dette inkluderer rett til bruk av nødvendig Fellesareal for adkomst til/fra Garasjekjelleren, og dessuten alle nødvendige rømningsveier.

GARASJESAMEIETS OPPGAVER MV

Garasjesameiet driftes av styret i Torshovhøyden Eierseksjonssameie (org. nr. 929358406). Sameiet har myndighet til å treffe alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgaven. Garasjesameiet kan herunder fastsette ordensregler for bruk av eiendommen og parkeringsplassene. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for sameierne.

DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL MED RETT TIL PARKERINGSPLASS

Hjemmelsforhold

En sameieandel i garasjesameiet gir rett til parkering i sameiets parkeringsanlegg på den plass som anvises av utbygger ved førstegangskjøp.

Alle sameiere har en ideell eierandel av sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Hver garasjeplass er uttrykt med eierbrøk 1/29, der teller i brøken tilsvarer summen av antall parkeringsplasser inkludert HC-plasser.

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte garasjeplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse, bli registrert på den enkelte sameiers navn i grunnboken ved tinglysing av ideell andel. Ved senere salg må selger eller kjøper selv sørge for at hjemmelen blir overført til den nye sameier.

Ikke-solgte ideelle andeler tilhører utbygger og de tilsvarende plasser disponeres av dette selskap eller det selskap utbygger måtte selge disse ideelle andeler til.

Eier- og bruksrett til parkeringsplass skal ikke skille lag, men kan kun avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie av plasser, som reguleres i pkt. 4.2 nedenfor.

Bruksretter og adkomstrett til sykkelparkeringsplasser er ikke omsettelig og tilkommer beboere / seksjonseier i Torshovhøyden Eierseksjonssameie. Bruksrett og adkomst til sykkelparkering er også sikret ved tinglyst erklæring.

Sameierne kan bare pantsette, overdra, leie ut og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtektene.

Sameiere har ikke forkjøps- eller innløsningsrett ved overdragelse av sameieandeler

Rett til salg og utleie

Biloppstillingsplasser som skal dekke offentligrettslig krav til parkering for Torshovhøyden Eierseksjonssameie (eiendommen gnr. 224 bnr. 343) og/eller det etter krav fra kommunen er tinglyst tilknytning til denne eiendommen, kan ikke overdras til andre enn seksjonseiere i Torshovhøyden Eierseksjonssameie. Det kan likevel benyttes til bildeling dersom det tillates av kommunen.

Sameier som vurderer ekstern omsetning, er selv ansvarlig for å gjøre alle nødvendige avklaringer i denne anledning, og kan ved eventuelt salg til eksterne i strid med dette eller vedtekter i Garasjesameie, bl.a. bli erstatningsansvarlig overfor Torshovhøyden eierseksjonssameie.

Parkeringsplassene kan fritt selges, leies ut eller lånes ut til seksjonseiere i Torshovhøyden eierseksjonssameie.

Utleie eksternt (til andre enn beboere i overliggende eierseksjonssameie) må godkjennes av styret. Styret kan ikke nekte utleie uten at det foreligger saklig grunn.

Parkeringsplassene tilhørende utbygger kan likevel uten styrets godkjenning leies ut, eller lånes ut til andre enn beboerne i overliggende eierseksjonssameie etter følgende retningslinjer:

1. Styret skal varsle utbygger når det er beboere på venteliste til å leie parkeringsplass. Beboerne har fortrinnsrett til å leie til markedsmessige vilkår.
2. Bruk av fortrinnsretten forutsetter at styret gjør fortrinnsretten gjeldende innen 14 dager fra mottagelsen av et slikt tilbud.
3. Hvis ikke utbygger er gjort kjent med at beboere ønsker å leie, kan utbygger leie ut til andre.
4. Utbygger fastsetter leien for parkeringsplassen som ikke skal overstige markedspris.

Ved salg og utleie av parkeringsplass må styret og forretningsfører informeres med opplysning om ny eier / leietaker.

BRUK

Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet eller omfattende bilreparasjon med videre i, eller fra garasjesameiets eiendom.

All ferdsel i garasjeanlegget og i adkomst skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes.

Når skader på garasjesameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer, har garasjesameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av heis-/portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

STYRET

Garasjesameiets styre består av styret i Torshovhøyden Eierseksjonssameie (org. nr. 929358406).

Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er til stede. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av mer enn halvparten av de tilstedeværende medlemmer.

Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.

Styret står for den daglige ledelse av garasjesameiet og skal iverksette sameiermøtets vedtak.

Innenfor rammene av sameiermøtets vedtak og de økonomiske midler som står til garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av garasjeanlegget med tilhørende nedkjørsel skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktselskap og/eller annet personale/andre tjenesteleverandører til å utføre de enkelte oppgaver. Slike tjenester skal i størst mulig grad være lagt under felles forvaltning med Torshovhøyden eierseksjonssameie (org. nr. 929358406).

Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.

Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel.

Styret påser at kostnadene til garasjesameiets drift fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkel fastsatt i disse vedtektene.

I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap garasjesameiet og har signaturrett.

SAMEIERMØTET

Møterett mm.

Garasjesameiets øverste organ er sameiermøtet der alle sameiere har møte - og stemmerett, men med de utfyllende regler som her er inntatt.

Også styremedlemmer som ikke er sameiere har møterett. Ordinært sameiermøte holdes innen utgangen av juni måned samtidig med Årsmøtet i Torshovhøyden Eierseksjonssameie (org. nr. 929358406). Innkallelse sendes sameierne minst 14 dager før møtet.

Årsberetning, regnskap med eventuell revisjonsberetning, forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på ordinært sameiermøte må inntas i innkallingen. Forslag til saker som en sameier ønsker skal tas opp på sameiermøtet, må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på sameiermøtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i saker som er medtatt i innkallingen.

Stemmeregler mm.

Alle sameiere har en stemme for hver ideell andel på sameiermøtet, med de begrensninger og tilføyelser som følger av denne bestemmelsen.

Sameiere i garasjesameiet skal kun stemme over saker som gjelder drift, forvaltning og vedlikehold av garasjeplassene, tilhørende kjøresone, adkomstareal og teknisk infrastruktur som kun tjener garasjeplassene.

For beslutninger som gjelder øvrige areal og teknisk infrastruktur, bærende konstruksjoner som grenser mot og tjener gnr. / bnr. 224/343 skal besluttes av årsmøte i Torshovhøyden eierseksjonssameie etter gjeldende vedtekter for eierseksjonssameiet fastsatt i medhold av lov om eierseksjonsjoner.

Stemme kan avgis ved fullmektig. Fullmakter må være skriftlige og datert, og fremlegges ved sameiermøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Ledelse av sameiermøtet

Styrets leder er sameiermøtets ordstyrer, hvis ikke sameiermøtet velger en annen. Det velges en person til å undertegne protokollen sammen med styrelederen. Protokoll fra sameiermøtet med sameiermøtets beslutninger sendes sameierne.

Sameiets beslutninger

Sameiermøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, samt vedtektsendringer, kan vedtas av sameiermøtet med 2/3 flertall, forutsatt de begrensninger som fremgår av pkt. 5.2 over.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

- Årsberetning
- Regnskap, herunder fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
- Innkomne forslag
- Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av eiernes bidrag
- Velge styremedlemmer (som skal bestå av styret i Torshovhøyden eierseksjonssameie)

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller sameiere som representerer minst 10% av andelene i sameiet skriftlig krever det. Ekstraordinært sameiermøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært sameiermøte så langt reglene passer.

FORDELING AV KOSTNADER

Fordeling

Bygninger på gnr. 224 bnr. 343 er fundamentert på taket av Garasjekjelleren, og Garasjekjelleren utgjør dermed nødvendig bærende konstruksjon for denne eiendommen. Som følge av dette plikter Torshovhøyden Eierseksjonssameie å dekke kostnader til drift- og vedlikehold (herunder skader) som om garasjekjelleren var en seksjon i Sameiet, der biloppstillingsplassene var seksjonert som egne seksjoner eller tilleggsdeler, og alt øvrig, herunder konstruksjonen, utgjør fellesareal.

Kostnader til drift og vedlikehold

Felleskostnader til drift og vedlikehold av garasjesameiet slik dette følger av 8.1 skal dekkes av seksjonene i Torshovhøyden Eierseksjonssameie i felleskap, og fordeles etter sameiebrøk i eierseksjonssameiet.

Forpliktelsen knyttet til felleskostnader er nedfelt i Torshovhøyden Eierseksjonssameie sine vedtekter, samt tinglyst på begge eiendommene.

Kostnader som fellesfunksjoner (herunder teknisk infrastruktur) i Garasjesameiet som belastes Torshovhøyden Eierseksjonssameie under ett av leverandør, og som kun gjelder funksjoner for enkelte seksjoner i Torshovhøyden eierseksjonssameie, skal fordeles på vedkommende seksjonseier(e).

Kostnader knyttet til bruk av p-plasser

Kostnadene til drift og vedlikehold av selve biloppstillingsplassene, herunder ladeanlegg for biler, og 75 % av kostnadene til vask og vedlikehold av alt gulvareal, herunder, men ikke begrenset til, generell slitasje, skader som følge av salt i kjøredekke, fordeles forholdsmessig på eierne av biloppstillingsplassene etter intern eierbrøk. Felleskostnader for biloppstillingsplass kan, i den grad det regnskapsmessig er anledning til dette, faktureres eiere av biloppstillingsplasser av Sameiet på felles faktura sammen med øvrige felleskostnader. Kostnader til ladepunkt/lader og strøm dekkes av den enkelte eier av biloppstillingsplass.

Plikt til kostnadsdekning

Plikt til kostnadsdekning iht. 8.1-8.3 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert og overskjøtet til eier.

BYTTEORDNING HC-PLASSER

Eiere av boligseksjoner i Torshovhøyden eierseksjonssameie med nedsatt funksjonsevne som allerede eier en biloppstillingsplass i Garasjesameiet som ikke er opparbeidet til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne, har rett til å kreve at Styret pålegger en seksjonseier som eier slik HC-biloppstillingsplass midlertidig å bytte biloppstillingsplass. Bytte av biloppstillingsplass hvor det er installert ladepunkt for elektriske kjøretøy, kan ikke pålegges uten at den som krever byttet har først har installert tilsvarende ladepunkt på plassen som inngår i bytteordningen. For å ha rett til midlertidig å bytte biloppstillingsplass, må Seksjonseieren dokumentere dette ved parkeringstillatelse grunnet nedsatt funksjonsevne fra kommunen.

Retten til å bruke en tilrettelagt biloppstillingsplass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige Seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

Bytteplikten kan ikke kreves kompensert utover det som følger av bestemmelsens første ledd.

ORDENSREGLER

Garasjesameiet skal ha ordensregler. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall endre ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

TINGLYSTE RETTIGHETER

På garasjesameiets eiendom (gnr. / bnr. 224/343) og Torshovhøyden eierseksjonssameiet eiendom (gnr. / bnr. 224/343) er det tinglyst rettigheter til bruk, adkomst mm. som sikrer sambruk mellom eiendommene etter fradeling av garasjesameiet som egen anleggseiendom.

Rettighetserklæringer tinglyst 12.12. 2022 med dok.nr. 1428424 (Vedlegg 1) og 28.12.2022 med dok.nr. 1468987 vedlegges og inngår som del av disse vedtektene.

VEDTEKTSENDRINGER

Vedtektene kan endres på sameiermøte med minst to tredjedels flertall. Vedtektene kan likevel ikke endres uten styrets samtykke.

SAMEIELOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i lov om sameige, gjelder bestemmelsene i lov om sameige av 18. juni 1965 nr 6 (sameieloven); eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15 dersom ikke sameiets bebyggelse totalødelegges ved brann, eksplosjon, eller annen hendelse, eller rives av enhver årsak sammen med bebyggelsen på en eller flere av de ovenforliggende eiendommer (og da med oppløsning/bruksdeling i samsvar med slik rivning).

***

ORDENSREGLER

FOR

GARASJESAMEIE

Gnr. 224 bnr. 406 i Oslo kommune

1. FORMÅL

Trivselsreglene skal sikre trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt brukermiljø.

2. GENERELT

Sameierne og øvrige brukere, herunder leietakere og brukere av sykkelparkeringen, plikter å følge trivselsreglene. Den enkelte Sameier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for beboere/husstanden/leietakere, og øvrige brukere av Sameiets eiendom, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til Sameiet. For eventuelle overtredelser av trivselsreglene foretatt av leietaker eller andre brukere som Sameiere har gitt tilgang, svarer Sameier som om overtredelsen var Sameierens egen.

Sameiets eiendom må ikke brukes slik at andre Sameiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

3. FELLESAREALENE

Garasjeport og alle dører som fører inn til sameiet skal være lukket og alltid holdes låst.
Ingen innganger må holdes ulåst uten tilsyn, f.eks. ved innflytting. Det er ikke tillatt å slippe inn ukjente i sameiets eiendom.

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å hensette eller oppbevare ting i fellesarealene som er til hinder for sikkerhet, rengjøring eller ferdsel.

Husholdningsavfall skal ikke hensettes eller oppbevares i Sameiets eiendom.

Sykler skal ikke oppbevares andre steder i Garasjesameiet enn på plasser avsatt til sykkelparkering.

Det er ikke tillatt å benytte Eiendommen som lekeplass eller oppholdssted.

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er strengt forbudt.

Tap av nøkler eller portåpner må omgående meldes til Styret slik at omkoding kan iverksettes straks og derved hindre adgang for uvedkommende.

4. BILOPPSTILLINGSPLASSER OG TILKOMSTAREAL FOR DISSE

Eiere av Parkeringsplass til bil (P-plass) som selger til andre seksjonseiere eller leier ut sin plass plikter å gi melding om dette til sameiets forretningsfører. Ved utleie av P-plass plikter sameieren å informere leietaker(e) skriftlig om gjeldene vedtekter og trivselsregler for Sameiet.

Garasjeanlegget skal ikke benyttes som oppbevaringsplass. Brannforskriftene er klare i denne sammenheng. Det kan medføre straffeansvar å oppbevare brann- og/eller eksplosjonsfarlig materiale i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt med bilvask. Det er ikke tillatt med «verkstedarbeid» verken på eget eller andres kjøretøy. Dette gjelder spesielt arbeid som omfatter bruk av forurensende væsker: Olje, frostvæske, bremsevæske etc. Det er ikke tillatt med drivstoffpåfylling fra jerrykanner, plastkanner eller lignende.

Ved snøfall henstilles til brukerne å fjerne snø fra kjøretøyet før innkjøring i anlegget, da dette vil redusere vedlikeholdskostnadene i anlegget.

Biler og motorsykler skal ikke parkeres/hensettes utenfor oppmerkede P-plasser. Feilparkering/hensetting som nevnt over vil medføre fjerning/borttauing for eiers regning og risiko uten ytterligere forvarsel.

5. FDV PERM

Det er opp til Sameierne å gjøre seg kjent med håndboken, samt rutiner knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen.

6. HENVENDELSER TIL STYRET

Henvendelser til Styret som gjelder orden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Sameierne plikter å melde fra til Styret og Forretningsfører om endringer i egen kontaktinformasjon.

7. OVERTREDELSE AV TRIVSELSREGLENE

Gjentatte brudd på trivselsreglene er å betrakte som et mislighold av Sameierens forpliktelser overfor Sameiet. For seksjonseiere i Torshovhøyden eierseksjonssameie vil dette også være å betrakte som et vesentlig mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor Eierseksjonssameiet.

Brudd på trivselsregler og vedtekter kan medføre rettslig krav om tvangssalg eller terminering av leieforhold (overfor leietaker av P-plass) samt erstatningsansvar (for Sameier og personlig skadevolder).

*****

TRIVSELSREGLER

FOR

TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Gnr. 224 bnr. 343 i Oslo kommune

Fastsatt på ekstraordinært årsmøte 29.04.2022

1. FORMÅL

Trivselsreglene (husordensreglene) skal sikre trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø og godt miljø for drift av næring i næringsseksjonene.

2. GENERELT

Seksjonseierne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i trivselsreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/ leietakere/ seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen og fellesarealene. For eventuelle overtredelser av trivselsreglene foretatt av leietaker eller andre beboere eller brukere, svarer seksjonseier som om overtredelsen var seksjonseierens egen.

3. RO

Seksjonen eller fellesarealene må ikke brukes slik at andre Seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Det må tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene og ute på balkongene/terrassene.

Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23:00 – 07:00. For næringslokalene, herunder ev. for uteservering, gjelder de til enhver tid gjeldende regler og retningslinjer fastsatt av kommunen for driften.

Skal eier/bruker av boligseksjon holde fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal det varsles på forhånd. Nabovarsel henges opp på tavler i fellesareal med mobiltelefonnummer for kontaktperson, og/eller varsles slik Styret bestemmer.

4. FELLESAREALENE

Fellesarealene skal være rene og ryddige, og brukerne plikter å fjerne søppel og annet som benyttes når brukerne forlater fellesarealene. Det er ikke tillatt å hensette eller oppbevare ting i fellesarealene som er til hinder for sikkerhet, rengjøring eller ferdsel.

Uten forhåndstillatelse fra Styret er det ikke tillatt å benytte «partytelt», etablere faste innretninger, bygningsmessige tiltak, legging av heller, trampoliner, mv. på fellesarealene.

Av hensyn til brannfare, lukt, mv. er grilling med kullgrill eller engangsgrill ikke tillatt.

Mating av fugler er ikke tillatt. Dyreeiere må ta hensyn og utvise ansvar for sitt dyrehold, herunder plukke opp avføring. Hund skal alltid føres i bånd på fellesarealene, og hundelufting skal skje utenfor Eiendommen.

Alle ytre endringer og montering i husets fasader krever forhåndsgodkjennelse av Styret. Dette gjelder utstyr som markiser, flaggstenger, parabolantenner og lignende. Grunnet fare for skader på konstruksjonen, krever enhver skrue/spiker i fasaden forhåndsgodkjennelse av Styret.

Inngangsdører til oppgangene til Boligseksjonene skal alltid holdes låst, og må aldri holdes ulåst uten tilsyn, f.eks. ved innflytting. Det er ikke tillatt å slippe inn ukjente i oppgangene eller avlåste fellesarealer.

Tap av nøkler eller portåpner må omgående meldes til styret slik at omkoding kan iverksettes straks og derved hindre adgang for uvedkommende.

Sykler skal kun parkeres på sykkelparkeringsplasser på fellesarealene. Det er sykkelparkering i Garasjekjelleren. Biler og motorsykler skal ikke parkeres/hensettes på fellesarealene. Feilparkering/hensetting vil medføre fjerning/borttauing for eiers regning og risiko uten ytterligere forvarsel.

Det er ikke tillatt med vask av biler eller motorsykler eller «verkstedarbeid» på fellesarealene. Dette gjelder spesielt arbeid som omfatter bruk av forurensende væsker: Olje, frostvæske, bremsevæske etc. Det er ikke tillatt med drivstoffpåfylling fra jerrykanner, plastkanner eller lignende.

Søppel skal kastes i søppelkasser/søppelbrønner etter nærmere anvisning. Det er ikke tillatt å hensette søppel i fellesgang, på terrasser/balkonger, utenfor søppelkasser/søppelbrønner, mv., herunder av hensyn til trivsel, brannfare, for å unngå problemer med skadedyr, samt for å unngå gebyr fra renovatør.

5. BALKONGER/TERRASSER

Av hensyn til brannfare, lukt, mv. er grilling med kullgrill eller engangsgrill ikke tillatt.

Det er forbudt å kaste enhver ting, sneiper, rask eller avfall, fra balkong/terrasse.

Blomsterkasser mv. skal henges på innsiden av rekkverk. Det er ikke tillatt å montere noe som stikker utenfor balkongens rekkverk.

Utvendige lamper og varmelamper, oppsetting og fargevalg av solskjerming og vindskjerming, endring av utvendige farger, etc. skal ikke utføres uten etter forutgående godkjennelse av Styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av Årsmøtet. Som følge av risiko for skade på konstruksjonen eller at innretninger påfører skade på person eller ting skal det ikke utføres noen inngrep (ikke en skrue eller spiker) i utvendige konstruksjoner uten etter forutgående godkjennelse av Styret.

6. FDV PERM

Det er opp til husstanden/leietakere/seksjonsbrukere å gjøre seg kjent med håndboken, samt rutiner knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen. Ved spørsmål knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold skal husstanden/leietakere/seksjonsbrukere søke svar i håndboken før styret konsulteres.

Spørsmål til styret vedrørende forvaltning, drift og vedlikehold skal rettes fra seksjonseier.

7. HENVENDELSER TIL STYRET

Henvendelser til styret som gjelder orden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

8. STYRETS KOMMUNIKASJONSFORM

Styret skal benytte den til enhver tid vedtatte kommunikasjonsform med seksjonseierne. Styret kan fastsette kommunikasjonsform, herunder f.eks. at hovedregel skal være elektronisk kommunikasjon.

Seksjonseierne plikter å melde fra om endringer i egen kontaktinformasjon.

9. OVERTREDELSE AV TRIVSELSREGLENE

Gjentatte brudd på trivselsreglene er å betrakte som et mislighold av Seksjonseierens forpliktelser overfor Sameiet.

Brudd på trivselsregler og vedtekter kan medføre rettslig krav om tvangssalg eller terminering av leieforhold.

*****

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2092

Torshovhøyden Eierseksk.Sameie

Velkommen til årsmøte i Torshovhøyden Eierseksk.Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

8. april 2024 kl. 17:00, Obos, Hammersborg torg 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Orienteringssaker fra utbygger Sandakerveien 56 AS
7. Ønsker enerett til gressplen utenfor leilighet
8. Ønsker strømuttak til el-scooter bekostet av sameiet
9. Sikkerhet
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Torshovhøyden Eierseksk.Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ragnvald Svendby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Protokollvitner velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

1. 2092 - årsrapport Vibbo.pdf

Sak 6

Orienteringssaker fra utbygger Sandakerveien 56 AS

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret vil orientere om status i prosjektet på møtet:

· Høyblokka

· Laboremus

· Utomhus

· Seksjonering

Forslag til vedtak

Orienteringen tas til etteretning

Sak 7

Ønsker enerett til gressplen utenfor leilighet

Forslag fremmet av:
Kjølberg / Farkaz

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker å ta opp samme forslag som det ble tatt opp ved forrige årsmøte, hvor det ble vedtatt etter styret sin anbefaling å ta opp saken igjen i årsmøtet 2024. Vi refererer til sak nummer *11. Overføring av fellesareal.* Den lød som følger:

Samboeren min og jeg bor i leilighet U0101, Sandakerveien 56 A. Utenfor leiligheten vår som er på baksiden av bygget på bakkeplan er det en liten inngjerdet gressplen som kun vi har tilgang til gjennom vår terrassedør. Per dags dato defineres dette området som bygget sitt fellesområde, men vi vil gjerne foreslå og argumentere for at det av praktiske årsaker hadde vært ønskelig at vi enten kan få enerett til gressplenen utenfor vår leilighet, eller at området blir seksjonert som tilleggsdel til vår enhet.

Nåsituasjon for området det er snakk om:

- Den eneste inngangen til området er terrassedøren til leiligheten U0101 og kun beboere av denne leiligheten har tilgang til denne døren.
- Vedlikehold av gressplenen har ikke vært tilstrekkelig siden overtakelsen av leiligheten i mai 2022. Det er da snakk om området utenfor på hjørnet av leiligheten, hvor det ble lagt ferdig gressplen på rull før vi overtok leiligheten. Hvis man leser om denne type gress så trenger det en del vedlikehold i begynnelsen for å gro seg fast i bakken. Gresset ble ikke vedlikeholdt, og har kun blitt klippet to ganger med kantklipper siden overtagelse. Før det ble klippet første gang var gresset rundt 60 cm. Noe som resulterte i at plenen ikke grodde seg fast i bakken, vi fant runde hull med kolonier av snegler/larver i plenen og man kan si at plenen er såpass ødelagt at den må legges på nytt.
- Vi varslet flere ganger om situasjonen, men ble bedt om å være tålmodige.

Med dette i grunn er det ønskelig at vi enten kan få enerett til gressplenen utenfor vår leilighet, eller at området blir seksjonert som tilleggsdel til vår enhet. Vi vil gjerne fikse plenen selv og ha ansvar for vedlikehold av uteområdet det er snakk om. Vi er åpne for andre alternativer og ta gjerne kontakt om dere har noen spørsmål. Befaring av området kan selvfølgelig også avtales, men det er eventuelt best å vente til snøen er borte.

Vi vil gjerne at denne saken behandles på kommende årsmøte.

Styrets innstilling

Vurdering: Markterrasse U0101 og U0102 er seksjonert som tilleggsdel som tilhører boligene. Grøntareal og beplantning som hekk osv. tilhører sameiet. Så lenge eiendommen er under utvikling vil det være problematisk å omdefinere uteareal slik som ønsket pga. krav til uteareal.

Styrets innstilling: Utsettes til eiendommen er ferdig utviklet og ferdigattest for samtlige bygg foreligger.

Forslag til vedtak

Utsettes til eiendommen er ferdig utviklet og ferdigattest for samtlige bygg foreligger.

Sak 8

Ønsker strømuttak til el-scooter bekostet av sameiet

Forslag fremmet av:
Tov Sletta

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei. Jeg er litt usikker på om dette skal stemmes over på årsmøtet eller om det skal vurderes uavhengig av årsmøtet av utbygger eller styret. Hvis dette er en sak som kan og bør bli vurdert på årsmøtet 8. april ønsker jeg at det blir gjort. Hvis dette er en sak som styret/utbygger kan ta stilling til uavhengig av årsmøtet ber jeg om en respons så raskt som mulig. Saken er som følger:

Som mange sikkert har fått med seg står det en el-scooter/el-rullestol utenfor Sandakerveien 56 B. Den tilhører undertegnende.

Jeg søker herved Styret i Torshovhøyden Sameie om å få dekket kostnader til å få plassert en utendørs stikkontakt ved inngangspartiet til Sandakerveien 56 B for lading av nevnte el-scooter. Jeg er avhengig av å ha den plassert rett ved inngangspartiet. Ved installasjon kan strømmen hentes fra kursen til min leilighet i fordelerskapet i kjelleren.

Før jeg flyttet hit bodde jeg i Søndre Åsen kv. 2 litt lenger opp på Torshov. Der hadde jeg stolen/scooteren plassert i bakgården, hvor styret der fikk montert en stikkontakt på borettslagets regning raskt etter jeg flyttet inn. Derfor har jeg et håp om at det kan la seg gjøre her også. Kostnaden er ganske stor for meg som enkeltindivid.

Batteriet på scooteren er av den typen som alltid skal stå i lademodus når scooteren ikke er i bruk, hvis ikke forringes kvaliteten på batteriet og rekkevidden går ned. Av den grunn har jeg siden jeg flyttet inn for litt over et år siden hatt skjøteledning ut gjennom soveromsvinduet til sønnen min for å få ladet. Dette gjør at det ikke går å oppholde seg der når det er kaldt ute fordi jeg ikke får lukket vinduet.

Jeg har gått noen runder ang dette temaet med utbygger siden før jeg tok over leiligheten og vi har sammen snakket om forskjellige løsninger. Erfaringen det siste året har overbevist meg om at løsningen med strømuttak ute ved inngangspartiet er eneste løsning som fungerer for meg. Det handler da om gangavstand, føre og lademåte. Ber om et endelig svar så fort som mulig slik at jeg vet hva jeg skal forholde meg til og hvordan jeg skal gå frem videre for å få en løsning på dette.

Kontakt meg gjerne pr tlf eller mail hvis noe er uklart.

Styrets innstilling

Styret overlater denne beslutningen til årsmøtet

Forslag til vedtak

Behandles på årsmøtet

Sak 9

Sikkerhet

Forslag fremmet av:
Lill Vaksdal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sikkerhet er avgjørende for et trygt og godt bomiljø og fysisk sikring er den mest grunnleggende beskyttelse mot innbrudd. Mange sameier benytter kameraovervåkning sammen med vektertjenester for å oppnå ønsket sikkerhetsnivå. Skilting som tydelig viser at området overvåkes kan ha en avskrekkende effekt på innbruddsforsøk. Beslag på dører og nøkkelbrikker er andre tiltak. Sameiet bør vurdere sikkerhetstiltak.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at det innhentes tilbud fra flere sikkerhetsfirmaer og innenfor en økonomisk ramme på kr 400 000 (beløpet kan endres) gjør diverse sikkerhetstiltak. Utgiftene forsøkes først dekkes innenfor tildelt budsjett (felleskostnadene) evt. finansieres enkelte sikkerhetstiltak ved innhenting av ekstra midler fra beboere.

Styrets innstilling

Vurdering: Styret har i 2023 arbeidet for øket sikkerhet. Dette har bl.a. handlet om tiltak som reparasjon og ekstra sikring av låser, beslag osv.. Etter innbrudd og innbruddsforsøk i boder / felles garasjekjeller i fjor sommer / høst ble det inngått avtale med vaktselskapet M16 om daglige inspeksjoner mellom kl. 20 og 23 av fellesarealer (parkeringskjeller, trapper, heiser, bodområde, nødutganger, takterrasser). Kostnad til dette vaktholdet beløp seg til ca. kr. 20.000,- pr. måned eks. mva. og ble avtalt delt mellom sameiet og utbygger. Vaktholdet ble imidlertid ikke utført tilfredsstillende og avtalen med vaktselskapet ble avsluttet i januar 2024.

Det er innhentet tilbud på kameraovervåkning som styret har vurdert som uforholdsmessig kostbart og derfor ikke etablert. I budsjettet for 2024 er det budsjettert med kr. 10.000,- pr. måned (inkl. mva.) men budsjettet har begrensete tilgjengelige midler ut over dette.

Etter avvikling av avtalen med M16 har det blitt innhentet tilbud på vakthold fra
Securitas: Pris per måned ex. mva. på kr. 18 413,- for en nattlig inspeksjon alle ukens netter i en avgrenset 6 måneders avtale.

Styret overlater beslutningen til årsmøtet.

Forslag til vedtak

Behandles på årsmøtet

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Sameiets vedtekter bestemmer at styret skal ha en leder, og i tillegg velger årsmøtet to til fire styremedlemmer, samt eventuelt varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Styret velges normalt for 2 år, men nå første gang anbefales det at noen velges for ett år slik at alle ikke kommer på valg samtidig i fremtiden.

Innkomne forslag til kandidater til nytt styre:

Sanjay Malhotra, snr. 19 (Adm. bygget), ønsker å stille som styreleder for sameiet

Torkjell Arntzen, nr. 49 (Vestblokka) – ønsker å melde interesse for å stille til styret

Ellen Palmstrøm, snr. 34 (Adm. Bygget) – kan stille som styremedlem

Gisle Vinjevoll Thrane, snr. 23 (Adm. Bygget) – om ønskelig kan stille som styremedlem (helst vara)

Lill Vaksdal, snr. 65 (Vestblokka), kan stille som styremedlem

Det vil være mulig for andre å melde sitt kandidatur på årsmøtet.

Innstilling

Det er positivt at flere kandidater har meldt interesse for styredeltakelse sameiet. I tillegg til de kandidater som har meldt seg ovenfor innstiller utbygger på at Kim Falster deltar videre som ordinært styremedlem i 1 år. Dette siden Høyblokka er under oppføring og forventes ferdigstilt i løpet av året. Kim er godt kjent med byggene og entreprenør Consto og det blir dermed enklere for styret å følge opp spørsmål knyttet til drift og vedlikehold av byggene. Ideelt sett burde også styret også ha et styremedlem fra Sydblokka, men vi har ikke registrert noen fra dette bygget.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Styreleder 1

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Styremedlem 1
- Styremedlem 2

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Styremedlem 3
- Styremedlem 4

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem 1
- Varamedlem 2

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gjert Brun
Styremedlem	Hans Olav Bjørk
Styremedlem	Kim Fredrik Falster

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post torshovhoydensameie@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Torshovhøyden Eierseksjonssameie
Sameiet består av 71 seksjoner.
Torshovhøyden Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929358406, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
224 343

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Torshovhøyden Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har bestått av Gjert Brun, Hans Olav Bjørk og Kim Falster som alle er representanter fra byggherren. Vi håper alle trives i sine ny hjem selv og som dere ser frem til at også Høyblokka vil stå ferdig sammen med alle utomhusarealer i løpet av 4. kvartal 2024. Det gjøres en stor innstas fra alle involverte i å gjøre dette til et hyggelig boområde med gode kvaliteter, inne som ute. Styret ser nå frem til å kunne overlevere stafettpinnen til dere som er beboere og eiere av leiligheter i sameiet.

Som styre har vi prioritert å sikre en effektiv og ansvarlig drift av sameiet, samtidig som vi har forsøkt å håndtere utfordringer som dukker opp så godt det lar seg gjøre. Ettersom styrets representanter ikke selv bor i sameiet har det gitt noen utfordringer. Derfor har vi også den siste tiden fått med oss to beboerrepresentanter, Lill Vaksdal og Torkjell Arntzen som har bidratt positivt med sine erfaringer og innspill.
Det er inngått avtaler som er nødvendige for drift og vedlikehold av sameiet. Det inkluderer serviceavtaler på tekniske anlegg, heiser mm, vask og vedlikehold av fellesarealer samt utvendig drift og vedlikehold inkludert snørydding og gartner.

Styret har passet på å sikre at alle nødvendige vedlikeholdsoppgaver og rutinemessige oppdrag blir utført på en effektiv og kvalitetsmessig måte. Dette inkluderer alt fra renhold og vedlikehold av fellesområder til oppfølging av tekniske anlegg og systemer.
Det har gått med en del tid til å følge opp leverandører og tilbakemeldinger fra beboere da ikke alt har vært utført til forventningene. Det ser ut til at det har blitt mindre klager på renhold og snømåking i det siste slik at dette fungerer noe bedre etter de utfordringene vi hadde i oppstarten.

Sameiet har dessverre opplevd flere innbrudd eller innbruddsforsøk etter overtakelse og innflytting i Vestblokka. Dette har vært en kilde til bekymring blant sameiets beboere, og vi har derfor jobbet aktivt med tiltak for å bedre sikkerheten. Dører er sikret med beslag og nye låser. Vi har i perioder hatt avtale med vaktselskap som har gått streifvakter på strategiske tider og styret har innhentet tilbud på kameraovervåking, samt innhentet forslag fra låsselskaper mm. Dette blir en av oppgavene det nye styret vil kunne jobbe videre med og beslutte eventuelle nye tiltak for økt sikkerhet og som samtidig er brukervennlig og ivaretar beboeres personvern.

<u>Feilparkering</u>
Et vedvarende problem at det parkeres bilder inne på sameiets eiendom. Det er lite styret kan gjøre annet enn å kontakte eier av bilene og minne om forbudet mot å kjøre inn på eiendommen eller parkere annet enn i garasjen. Styret har innhentet tilbud fra parkeringsselskap som det nye styret kan vurdere. Parkeringsselskapet kan sette opp skilter og håndheve med befaringer og bøter. Dette vil nok få slutt på feilparkering.

<u>Ettårsbefaringer og reklamasjoner</u>
For alle sameiere som oppdager feil eller reklamasjoner må melde disse på Viscenario. Når det er registrert her vil det følges opp av entreprenørene. Dersom det gjelder forhold i fellesareal er det fint om det i tillegg meldes i fra til styret på Vibbo som kan følge dette opp videre.
Det har vært en del saker på det som gjelder varme i leiligheter. Det jobbes med løsninger og ser ut til å ha kommet i orden for de fleste.

Styret har gjennomført 1-års befaring av fellesareal Administrasjonsblokka med entreprenøren. Det var en del forhold som ble tatt opp, inkludert liste fra beboere. Arbeider med utbedringer er igangsatt og styret følger opp at arbeidet blir utført.
Heiser. Det har vært unormalt mye feil på heiser. Det skyldes sannsynlig en kombinasjon av noe feil bruk/ skader, men også feil på hiesene. Orona håper å ha funnet årsaken som kan virke som har vært problemer med dører og dørmotor. Heismontør ber styret informere om at dører ikke må holdes åpne fysisk ved å sette noe i døren eller lignende.

Vibbo har fungert godt som sameiets kommunikasjonskanal og styret har tilstrebet å svare så godt som mulig på alle henvendelser som har kommet fra sameiere.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 20 520.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Felleskostnadene ble økt med 5% fra 1. januar. I 2024 har man også ryddet opp i enkelte kostnader rundt fjernvarmen, og utbygger ble fakturert for rundt 220 000 kr som feilaktig var betalt av sameiet. Utbygger skal også betale en del av fjernvarmen i 2024, så dette blir antageligvis lavere enn budsjettert.
Nytt styre må uansett vurdere økonomien i selskapet opp mot tiltak de ønsker å gjennomføre, og må da vurdere om det er behov for ytterligere økning av felleskostnadene gjennom året.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshovhøyden Eierseksk.Sameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: 17NAJ-YKPWE-3KZGH-2EVIN-PDSBI-2UVSW

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I7NAU-YKPWE-3GZGH-2KVTN-P0S8I-2UVSW

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange
Partner
Serienummer: 9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-19 10:39:30 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I7NAJ-YKPWE-3IZG4-2IUIN-P0SR6-2UVSW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 929 358 406, KUNDENR. 2092

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 593 777	363 910	2 577 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 593 777**	**363 910**	**2 577 000**
DRIFTSKOSTNADER:				
Revisjonshonorar	3	-12 331	-9 557	-10 000
Forretningsførerhonorar		-76 430	-43 673	-91 500
Konsulenthonorar	4	-6 363	0	0
Drift og vedlikehold	5	-170 100	-81 713	-140 000
Forsikringer		-209 910	-24 487	-265 000
Kommunale avgifter	6	-180 682	-70 713	-605 000
Energi/fyring	7	-629 110	-600	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-6 295	-900	-10 000
Andre driftskostnader	8	-423 700	-33 556	-435 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 714 920**	**-265 198**	**-2 456 500**
DRIFTSRESULTAT		**-121 143**	**98 712**	**120 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	9	2 125	258	0
Finanskostnader	10	-472	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 653**	**258**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-119 490**	**98 970**	**120 500**

Overføringer:	
Til opptjent egenkapital	
Fra opptjent egenkapital	-98 970
Udekket tap	-20 520

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 798	2 885
Forskuddsbetalte kostnader		4 635	11 102
Andre kortsiktige fordringer	11	133 802	0
Driftskonto OBOS-banken		208 264	227 747
SUM OMLØPSMIDLER		**351 499**	**241 734**
SUM EIENDELER		**351 499**	**241 734**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	98 970
Udekket tap	12	-20 520	0
SUM EGENKAPITAL		**-20 520**	**98 970**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		110 066	37 600
Leverandørgjeld		261 953	65 164
Annen kortsiktig gjeld		0	40 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**372 019**	**142 764**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**351 499**	**241 734**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2024
Styret i Torshovhøyden Eierseksjonssameie

Gjert Brun/s/ Hans Olav Bjørk/s/ Kim Fredrik Falster/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	C2092	556 740
Felleskostnader brøk	B2092	486 540
Felleskostnader brøk	A22092	405 347
Felleskostnader likt	C2092	63 000
Felleskostnader likt	B2092	54 000
Felleskostnader likt	A22092	28 150
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER		**1 593 777**

NOTE: 3

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 331.

NOTE: 4

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 363
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 363**

NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-19 900
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 882
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 126
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 018
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 175
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-170 100**

NOTE: 6

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-67 660
Renovasjonsavgift	-113 022
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-180 682**

NOTE: 7

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-30 354
Fjernvarme	-598 756
SUM ENERGI / FYRING	**-629 110**

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 822
Driftsmateriell	-1 594
Vaktmestertjenester	-168 490
Vakthold	-36 631
Renhold ved firmaer	-121 231
Snørydding	-58 450
Andre fremmede tjenester	-14 476
Andre kontorkostnader	-200
Bank- og kortgebyr	-2 806
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-423 700**

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 971
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	154
SUM FINANSINNTEKTER	**2 125**

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-472
SUM FINANSKOSTNADER	**-472**

NOTE: 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fjernvarme viderefakturert	133 802
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**133 802**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8098688. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.04.24
Selskapsnummer: 2092 **Selskapsnavn:** Torshovhøyden Eierseksk.Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Torshovhøyden Eierseksk.Sameie

Organisasjonsnummer: 929358406
Møtet ble avholdt 8. april kl. 17:00, Obos, Hammersborg torg 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36 (inkludert fullmakter)

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ragnvald Svendby er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Som protokollvitne velges Malhotra Sanjay
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital Det nye styret går gjennom regnskapet for 2023 og budsjett for 2024.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Orienteringssaker fra utbygger Sandakerveien 56 AS

Styret vil orientere om status i prosjektet på møtet:

· Høyblokka

· Laboremus

· Utomhus

· Seksjonering

> **Forslag til vedtak:**
> Orienteringen tas til etteretning
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Ønsker enerett til gressplen utenfor leilighet

Fremmet av: Kjølberg / Farkaz

Vi ønsker å ta opp samme forslag som det ble tatt opp ved forrige årsmøte, hvor det ble vedtatt etter styret sin anbefaling å ta opp saken igjen i årsmøtet 2024. Vi refererer til sak nummer *11. Overføring av fellesareal.* Den lød som følger:

Samboeren min og jeg bor i leilighet U0101, Sandakerveien 56 A. Utenfor leiligheten vår som er på baksiden av bygget på bakkeplan er det en liten inngjerdet gressplen som kun vi har tilgang til gjennom vår terrassedør. Per dags dato defineres dette området som bygget sitt fellesområde, men vi vil gjerne foreslå og argumentere for at det av praktiske årsaker hadde vært ønskelig at vi enten kan få enerett til gressplenen utenfor vår leilighet, eller at området blir seksjonert som tilleggsdel til vår enhet.

Nåsituasjon for området det er snakk om:

- Den eneste inngangen til området er terrassedøren til leiligheten U0101 og kun beboere av denne leiligheten har tilgang til denne døren.
- Vedlikehold av gressplenen har ikke vært tilstrekkelig siden overtakelsen av leiligheten i mai 2022. Det er da snakk om området utenfor på hjørnet av leiligheten, hvor det ble lagt ferdig gressplen på rull før vi overtok leiligheten. Hvis man leser om denne type gress så trenger det en del vedlikehold i begynnelsen for å gro seg fast i bakken. Gresset ble ikke vedlikeholdt, og har kun blitt klippet to ganger med kantklipper siden overtagelse. Før det ble klippet første gang var gresset rundt 60 cm. Noe som resulterte i at plenen ikke grodde seg fast i bakken, vi fant runde hull med kolonier av snegler/larver i plenen og man kan si at plenen er såpass ødelagt at den må legges på nytt.

- Vi varslet flere ganger om situasjonen, men ble bedt om å være tålmodige.

Med dette i grunn er det ønskelig at vi enten kan få enerett til gressplenen utenfor vår leilighet, eller at området blir seksjonert som tilleggsdel til vår enhet. Vi vil gjerne fikse plenen selv og ha ansvar for vedlikehold av uteområdet det er snakk om. Vi er åpne for andre alternativer og ta gjerne kontakt om dere har noen spørsmål. Befaring av området kan selvfølgelig også avtales, men det er eventuelt best å vente til snøen er borte.

Vi vil gjerne at denne saken behandles på kommende årsmøte.

Styrets innstilling
Vurdering: Markterrasse U0101 og U0102 er seksjonert som tilleggsdel som tilhører boligene. Grøntareal og beplantning som hekk osv. tilhører sameiet. Så lenge eiendommen er under utvikling vil det være problematisk å omdefinere uteareal slik som ønsket pga. krav til uteareal.

Styrets innstilling: Utsettes til eiendommen er ferdig utviklet og ferdigattest for samtlige bygg foreligger.

> **Forslag til vedtak:**
> Utsettes til eiendommen er ferdig utviklet og ferdigattest for samtlige bygg foreligger.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Ønsker strømuttak til el-scooter bekostet av sameiet

Fremmet av: Tov Sletta

Hei. Jeg er litt usikker på om dette skal stemmes over på årsmøtet eller om det skal vurderes uavhengig av årsmøtet av utbygger eller styret. Hvis dette er en sak som kan og bør bli vurdert på årsmøtet 8. april ønsker jeg at det blir gjort. Hvis dette er en sak som styret/utbygger kan ta stilling til uavhengig av årsmøtet ber jeg om en respons så raskt som mulig. Saken er som følger:

Som mange sikkert har fått med seg står det en el-scooter/el-rullestol utenfor Sandakerveien 56 B. Den tilhører undertegnende.

Jeg søker herved Styret i Torshovhøyden Sameie om å få dekket kostnader til å få plassert en utendørs stikkontakt ved inngangspartiet til Sandakerveien 56 B for lading av nevnte el-scooter. Jeg er avhengig av å ha den plassert rett ved inngangspartiet. Ved installasjon kan strømmen hentes fra kursen til min leilighet i fordelerskapet i kjelleren.

Før jeg flyttet hit bodde jeg i Søndre Åsen kv. 2 litt lenger opp på Torshov. Der hadde jeg stolen/scooteren plassert i bakgården, hvor styret der fikk montert en stikkontakt på borettslagets regning raskt etter jeg flyttet inn. Derfor har jeg et håp om at det kan la seg gjøre her også. Kostnaden er ganske stor for meg som enkeltindivid.

Batteriet på scooteren er av den typen som alltid skal stå i lademodus når scooteren ikke er i bruk, hvis ikke forringes kvaliteten på batteriet og rekkevidden går ned. Av den grunn har jeg siden jeg flyttet inn for litt over et år siden hatt skjøteledning ut gjennom soveromsvinduet til sønnen min for å få ladet. Dette gjør at det ikke går å oppholde seg der når det er kaldt ute fordi jeg ikke får lukket vinduet.

Jeg har gått noen runder ang dette temaet med utbygger siden før jeg tok over leiligheten og vi har sammen snakket om forskjellige løsninger. Erfaringen det siste året har overbevist meg om at løsningen med strømuttak ute ved inngangspartiet er eneste løsning som fungerer for meg. Det handler da om gangavstand, føre og lademåte. Ber om et endelig svar så fort som mulig slik at jeg vet hva jeg skal forholde meg til og hvordan jeg

skal gå frem videre for å få en løsning på dette.

Kontakt meg gjerne pr tlf eller mail hvis noe er uklart.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet aksepterer at det settes opp stikkontakt på utendørs vegg.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Sikkerhet

Fremmet av: Lill Vaksdal

Sikkerhet er avgjørende for et trygt og godt bomiljø og fysisk sikring er den mest grunnleggende beskyttelse mot innbrudd. Mange sameier benytter kameraovervåkning sammen med vektertjenester for å oppnå ønsket sikkerhetsnivå. Skilting som tydelig viser at området overvåkes kan ha en avskrekkende effekt på innbruddsforsøk. Beslag på dører og nøkkelbrikker er andre tiltak. Sameiet bør vurdere sikkerhetstiltak.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at det innhentes tilbud fra flere sikkerhetsfirmaer og innenfor en økonomisk ramme på kr 400 000 (beløpet kan endres) gjør diverse sikkerhetstiltak. Utgiftene forsøkes først dekkes innenfor tildelt budsjett (felleskostnadene) evt. finansieres enkelte sikkerhetstiltak ved innhenting av ekstra midler fra beboere.

Styrets innstilling
Vurdering: Styret har i 2023 arbeidet for øket sikkerhet. Dette har bl.a. handlet om tiltak som reparasjon og ekstra sikring av låser, beslag osv.. Etter innbrudd og innbruddsforsøk i boder / felles garasjekjeller i fjor sommer / høst ble det inngått avtale med vaktselskapet M16 om daglige inspeksjoner mellom kl. 20 og 23 av fellesarealer (parkeringskjeller, trapper, heiser, bodområde, nødutganger, takterrasser). Kostnad til dette vaktholdet beløp seg til ca. kr. 20.000,- pr. måned eks. mva. og ble avtalt delt mellom sameiet og utbygger. Vaktholdet ble imidlertid ikke utført tilfredsstillende og avtalen med vaktselskapet ble avsluttet i januar 2024.

Det er innhentet tilbud på kameraovervåkning som styret har vurdert som uforholdsmessig kostbart og derfor ikke etablert. I budsjettet for 2024 er det budsjettert med kr. 10.000,- pr. måned (inkl. mva.) men budsjettet har begrensete tilgjengelige midler ut over dette.

Etter avvikling av avtalen med M16 har det blitt innhentet tilbud på vakthold fra
Securitas: Pris per måned ex. mva. på kr. 18 413,- for en nattlig inspeksjon alle ukens netter i en avgrenset 6 måneders avtale.

Styret overlater beslutningen til årsmøtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får fullmakt til å innhente tilbud og iverksette nødvendige sikringstiltak, herunder kameraovervåkning. Rammen settes til kr 200 000. utover tidligere fastsatt budsjett.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Sameiets vedtekter bestemmer at styret skal ha en leder, og i tillegg velger årsmøtet to til fire styremedlemmer, samt eventuelt varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Styret velges normalt for 2 år, men nå første gang anbefales det at noen velges for ett år slik at alle ikke kommer på valg samtidig i fremtiden.

Innkomne forslag til kandidater til nytt styre:

Sanjay Malhotra, snr. 19 (Adm. bygget), ønsker å stille som styreleder for sameiet

Torkjell Arntzen, nr. 49 (Vestblokka) – ønsker å melde interesse for å stille til styret

Ellen Palmstrøm, snr. 34 (Adm. Bygget) – kan stille som styremedlem

Gisle Vinjevoll Thrane, snr. 23 (Adm. Bygget) – om ønskelig kan stille som styremedlem (helst vara)

Lill Vaksdal, snr. 65 (Vestblokka), kan stille som styremedlem

Det vil være mulig for andre å melde sitt kandidatur på årsmøtet.

Innstilling
Det er positivt at flere kandidater har meldt interesse for styredeltakelse sameiet. I tillegg til de kandidater som har meldt seg ovenfor innstiller utbygger på at Kim Falster deltar videre som ordinært styremedlem i 1 år. Dette siden Høyblokka er under oppføring og forventes ferdigstilt i løpet av året. Kim er godt kjent med byggene og entreprenør Consto og det blir dermed enklere for styret å følge opp spørsmål knyttet til drift og vedlikehold av byggene. Ideelt sett burde også styret også ha et styremedlem fra Sydblokka, men vi har ikke registrert noen fra dette bygget.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Torkjell Arntzen

Følgende stilte til valg:
Torkjell Arntzen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Ellen Palmstrøm

Følgende stilte til valg:
Ellen Palmstrøm

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Kim Falster
Gregers Hellum
Lill Vaksdal

Følgende stilte til valg:
Kim Falster
Gregers Hellum
Lill Vaksdal

Varamedlem (1 år)

Anders Mjøs

Jørn Tyler

Følgende stilte til valg:

Anders Mjøs

Jørn Tyler

Møtet ble hevet kl 19.45

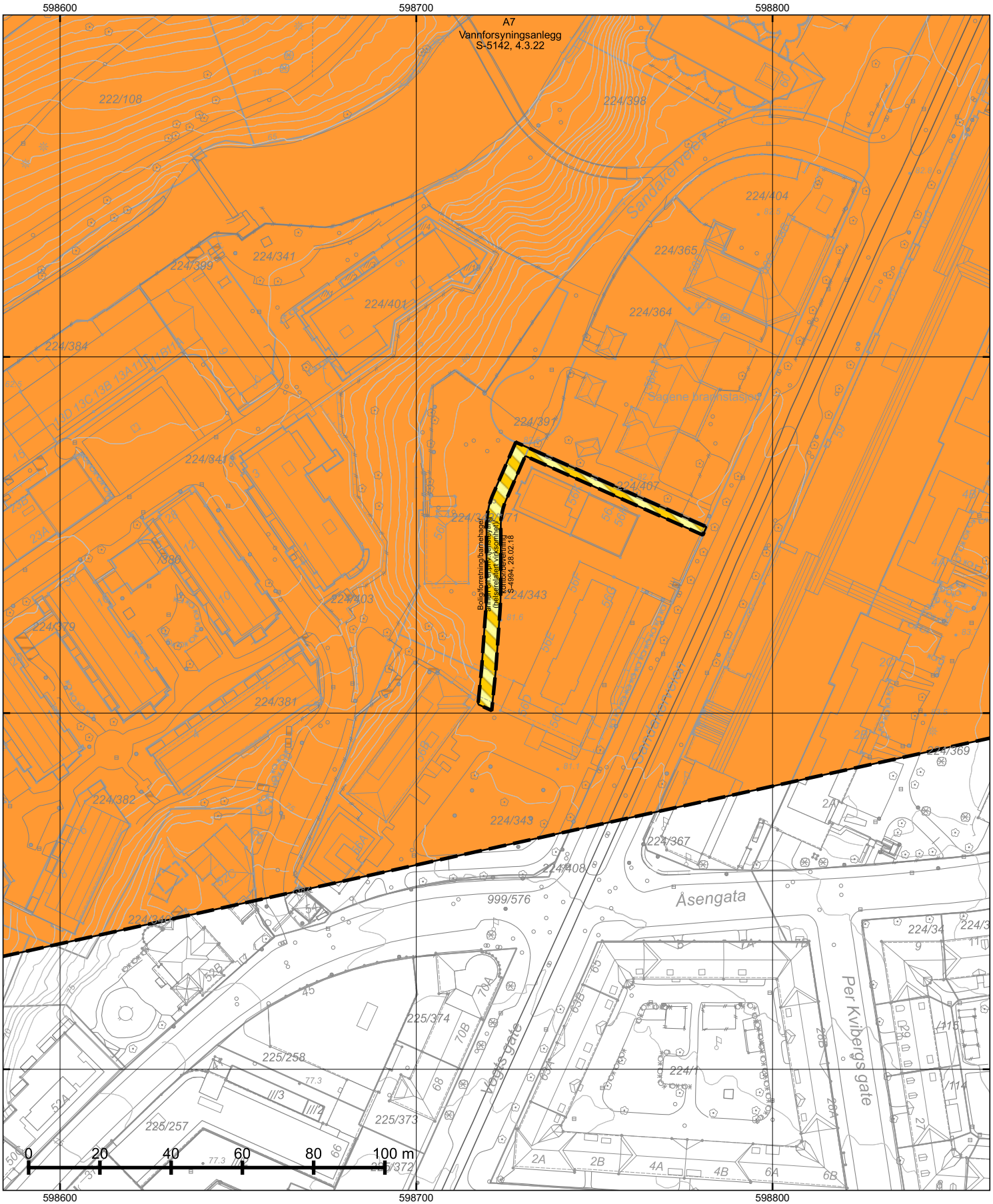
Protokollen signeres av

Ragnvald Svendby/s/
møteleder/referent

Malhotra Sanjay/s/
protokollvitne

Styret har nå følgende medlemmer:

Styreleder:	Torkjell Arntzen	2024-2026
Styremedlem:	Ellen Palmstrøm	2024-2026
Styremedlem:	Gregers Hellum	2024-2025
Styremedlem:	Lill Vaksdal	2024-2025
Styremedlem:	Kim Falster	2024-2025
Varamedlem:	Anders Mjøs	2024-2025
Varamedlem:	Jørn Tyler	2024-2025



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

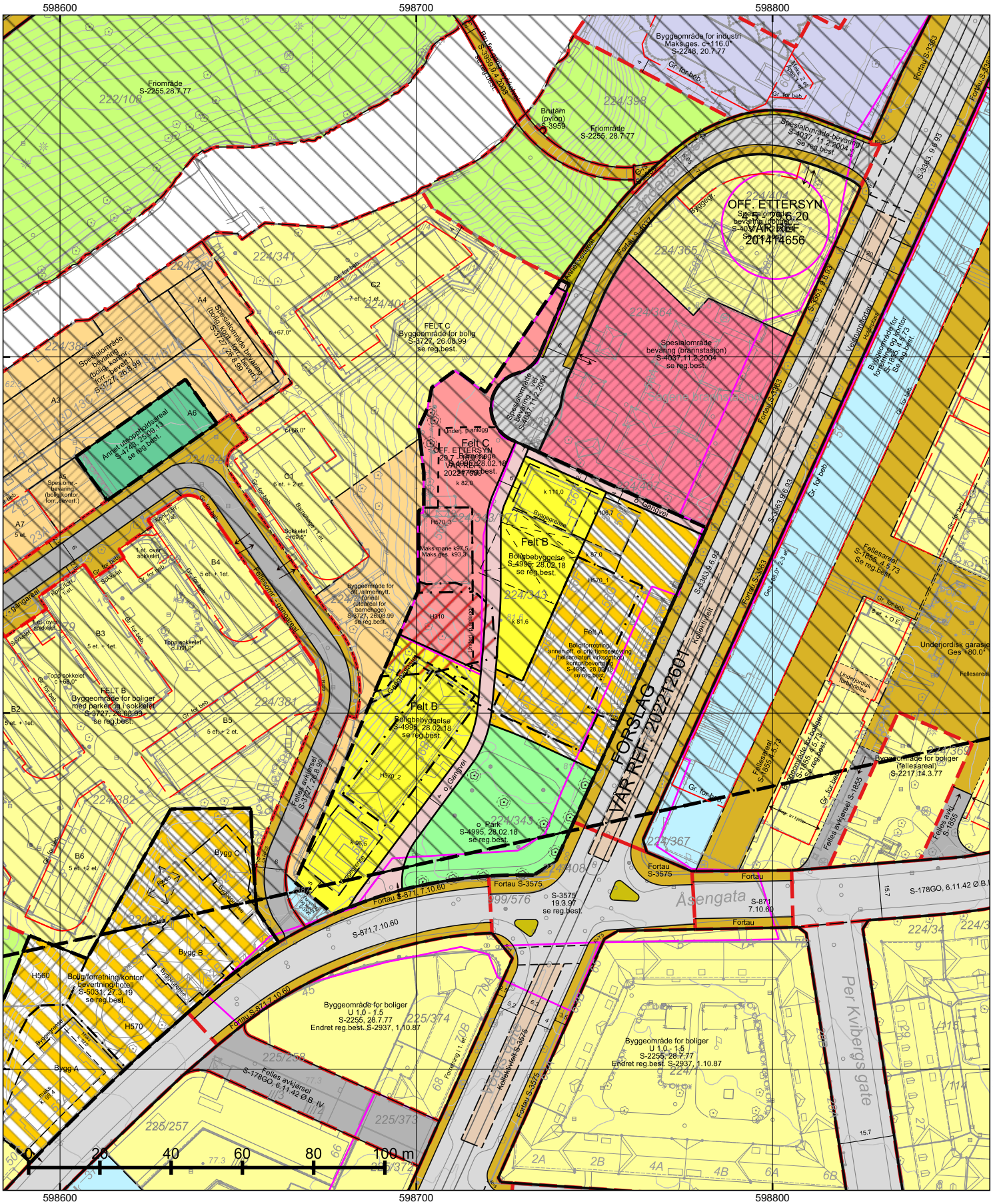
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327226/ 86505899
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454
Adresse: SANDAKERVEIEN 56A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/343

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327226/ 86505899
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454
Adresse: SANDAKERVEIEN 56A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/343

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1690 - Annet uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

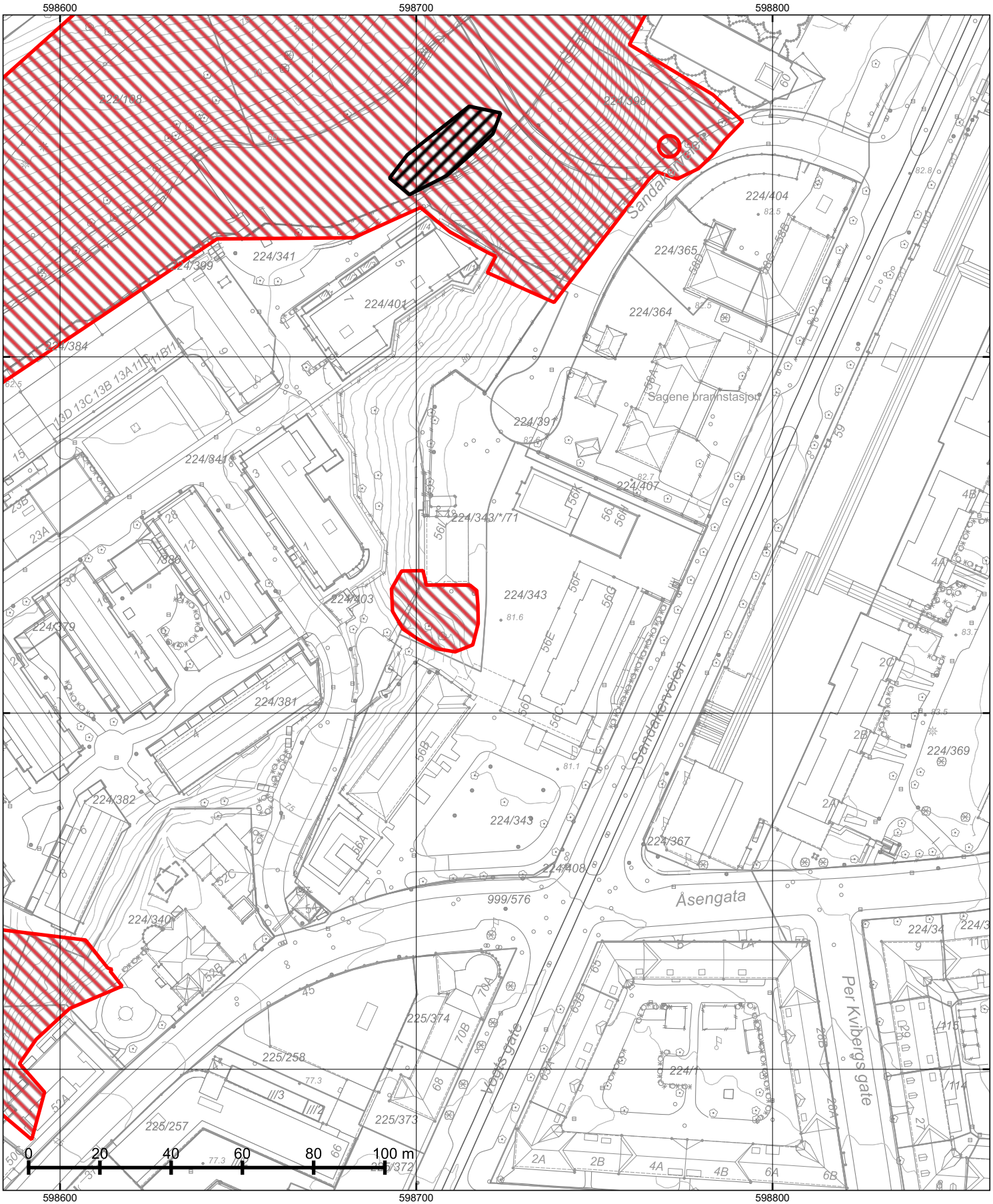
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 624 - Underjordisk anlegg
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

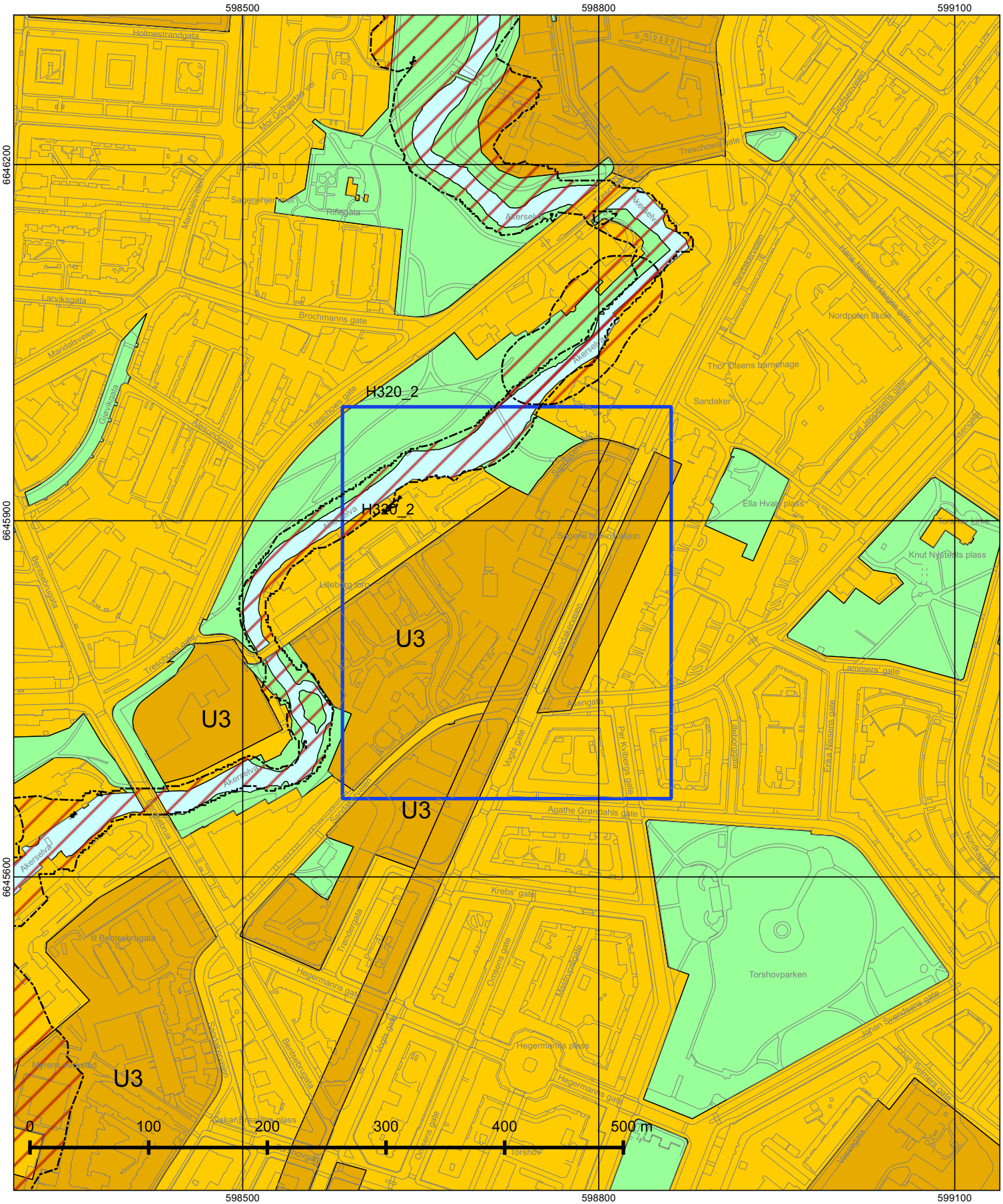
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327226/ 86505899
Adresse: SANDAKERVEIEN 56A
Gnr/Bnr: 224/343

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327226/86505899
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3002454

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Sandakerveien 56A

Nabolaget Lilleborg/Sandaker søndre - vurdert av 204 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	7 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	9 min 0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	10 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	5 min 0.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	22 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	24 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandaker senter Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Sandaker senter Linje 11N, 12N	4 min 0.3 km
Sinsen Linje 4, 5	15 min 1.2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.3 km

BARNEHAGER

Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	5 min 0.4 km
Thor Olsens barnehage 1 (1-5 år) 36 barn	6 min 0.4 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vogtsgate	2 min
Coop Mega Sandaker	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	3 min
Vitusapotek Sandaker	3 min
Sandaker Vinmonopol	3 min

SPORT

Lilleborgbanen	7 min
Lilleborg skole	8 min
Mudo Torshov	3 min
Myrens Sportssenter	8 min

«Fantastisk område med nærhet til sentrum»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0134 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3681672/25781674
Bestilling: C3 2025-02-19 (6) 94

Dato
19.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1468987	200	28.12.2022	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	343	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING/AVTALE OM DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV GARASJEANLEGG

GNR/BNR 224/343 OG 224/406 I 0301 OSLO KOMMUNE

Gnr/bnr 224/406 er en anleggseiendom (garasjekjeller) som dekker offentligrettslige krav til bil- og sykkelparkering for gnr/bnr 224/343. Videre har gnr/bnr 224/343 bygninger fundamentert på taket av gnr/bnr 224/406.

Eierne av Gnr/bnr 224/343 og gnr/bnr 224/406 har på egne og fremtidige eieres vegne avtalt at følgende forpliktelser skal hefte på eiendommene:

1. PLIKT FOR GNR/BNR 224/343 TIL Å DEKKE KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Gnr/bnr 224/343 plikter å dekke kostnader til drift- og vedlikehold (herunder skader) som om gnr/bnr 224/406 var en seksjon i eierseksjonssameie (jf. eierseksjonsloven) på gnr/bnr 224/343, der selve biloppstillingsplassene var seksjonert som egne seksjoner eller tilleggsdeler, og alt øvrig, herunder konstruksjonen, utgjør fellesareal.

Unntatt fra dette pkt. 1 er kostnader til drift og vedlikehold som gjelder selve biloppstillingsplassene, herunder ladeanlegg for biler og 75 % av kostnadene til vask og vedlikehold av gulvareal, som dekkes av gnr/bnr 224/406, på tilsvarende som for felleskostnader i et eierseksjonssameie for slike biloppstillingsplasser.

2. RETT FOR GNR/BNR 224/343 TIL Å ADMINISTRERE DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Gnr/bnr 224/406 gir herved gnr/bnr 224/343 rett til å administrere all drift- og vedlikehold av gnr/bnr 224/406, herunder alene til å ta avgjørelser vedrørende drift og vedlikehold som følger av pkt. 1.

Retten gjelder likevel ikke eierbeføyelser over eiendommen gnr./bnr. 224/406 som salg, pantsettelse og utleie av parkeringsplasser.

3. TINGLYSING

Denne avtalen skal tinglyses.

4. SIGNATURER

For gnr/bnr 224/343 og gnr/bnr 224/406 i Oslo kommune

STATENS KARTVERK
Innsender iht. følgebrev/-
innsender ikke oppgitt:
98 57 70 573
org.nr./fødselsnr.

Oslo, 25/11 .2022

For Torshovhøyden eierseksjonssameie (org. nr. 929 358 406)

Gjert Brun

Styrets leder,

Gjert Brun

Styremedlem Kim F. Falster

Wigdis Fastvold

Styremedlem,

~~Wigdis Fastvold~~

Doknr: 1468987 Tinglyst: 28.12.2022
STATENS KARTVERK

Oslo, 25/11.2022

Iht. fullmakt fra urådighetshaver Sandakerveien 56 AS (org.nr. 982 405 076):

Gjert Brun

Styrets leder, Sandakerveien 56 AS
Gjert Brun

Iht. fullmakt fra hjemmelshaver Orkla Home & Personal Care AS (org. nr. 911 161 230) (endret navn fra Lilleborg AS):

25/11-22 Gjert Brun

Styrets leder, Sandakerveien 56 AS
Gjert Brun

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0134 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3681674/25781684
Bestilling: C3 2025-02-19 (6) 87

Dato
19.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1428424	200	15.12.2022	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM PARKERING BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	343	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Plan- og bygningsetaten
Org nr. 971 040 823

Oslo

Saksnr. 202111455 -19

Side 1 av 3

Rettighetserklæring

Vedrørende følgende gnr./bnr.: 224/343, 406.

1. Eksklusiv bruksrett:

Gnr. 224 bnr. 406 skal kun betjene gnr. 224 bnr. 343. Dette innebærer at gnr. 224 bnr. 343 skal ha en eksklusiv og evigvarende bruksrett til gnr. 224 bnr. 406.

2. Atkomstvei:

Gnr. 224 bnr. 406 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred medregnet veiskulder) fra Sandakerveien over gnr. 224 bnr. 343 som vist med blå skravur på kart.

3. Biloppstillingsplass/Garasjeplass:

Gnr. 224 bnr. 343 skal ha bruksrett til 26 bilparkeringsplasser i anleggseiendom gnr. 224 bnr. 406, inkludert atkomstrett til parkeringsplassene.

4. Sykkelparkering:

Gnr. 224 bnr. 343 skal ha bruksrett til 54 sykkelparkeringsplasser i anleggseiendom gnr. 224 bnr. 406, inkludert atkomstrett til sykkelparkeringsplassene.

5. Reparasjoner og vedlikehold:

Gnr. 224 bnr. 343 og gnr. 224 bnr. 406 skal gjensidig ha rett til bruk av nødvendig grunn på hverandres eiendommer for reparasjon og vedlikehold av bygninger/bygningsmasse/anlegg.

6. Vann- og avløpsanlegg:
Stikkledning gjennom annen eiers grunn

Gnr. 224 bnr. 343 og gnr. 224 bnr. 406 (ledningseiere) skal gjensidig ha rett til å ha liggende /legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom hverandres eiendommer frem til hovedledninger.

Grunneierne gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Doknr: 1428424 Tinglyst: 15.12.2022
STATENS KARTVERK

7. Vann og avløpsanlegg: Felles stikkledning

Gnr. 224 bnr. 343 og gnr. 224 bnr. 406 (ledningseiere) anlegger / har liggende felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger frem til eiendommene.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

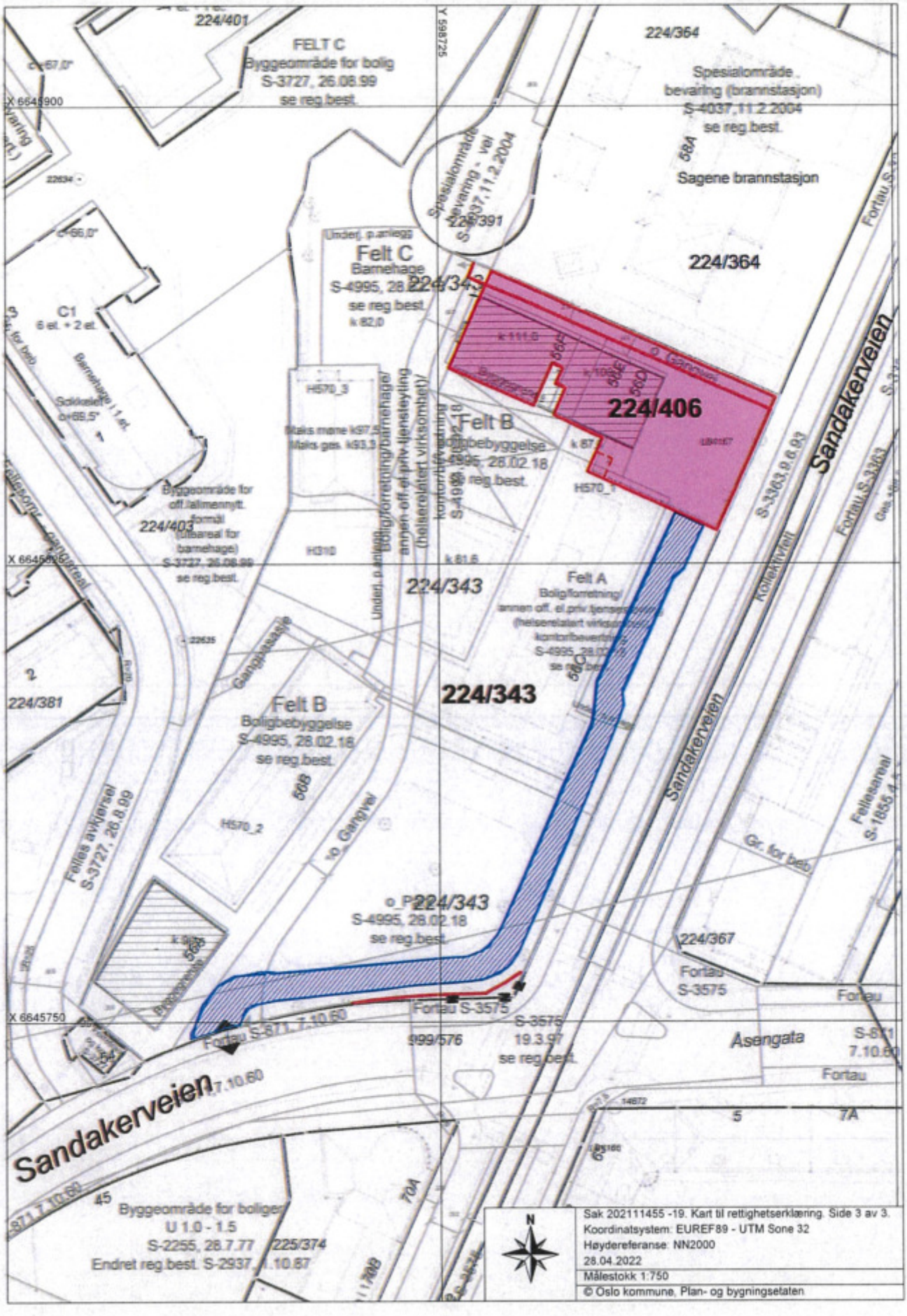
Gårdsnummer	Bruksnummer
224	343, 406

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiendommene 224/343, 406:

Sted	Dato		
Oslo	29/11-22	Gjert Brun Hans Olav Bjørk	
		TORSHOVHØYDEN EIERSEKSJONSSAMEIE for Hjemmelshaver jf esl. §60	Org.nr. 929 358 406
Oslo	29/11-22	Gjert Brun f.nr. 070864 [redacted]	
		Orkla Home & Personal Care AS	Org.nr. 911 161 230


224/401
FELT C
Byggeområde for bolig
S-3727, 26.08.99
se reg.best.
224/364
Spesialområde bevaring (brannstasjon)
S-4037, 11.2.2004
se reg.best.
Sagene brannstasjon
Spesialområde bevaring - vei
S-4037, 11.2.2004
224/391
Felt C
Barnehage
S-4995, 28.02.18
se reg.best.
224/343
224/406
Felt B
Boligbebyggelse
S-4995, 28.02.18
se reg.best.
C1
6 et. + 2 et.
Byggeområde for off./allmennytt. formål (tilbareal for barnehage)
S-3727, 26.08.99
se reg.best.
224/403
Felt A
Boligformetning/ annen off. el priv tjenesteyting (helserelatert virksomhet)/ kontorbebyggelse
S-4995, 28.02.18
se reg.best.
224/343
224/381
Felt B
Boligbebyggelse
S-4995, 28.02.18
se reg.best.
224/343
S-4995, 28.02.18
se reg.best.
224/367
Fortau S-3575
Fortau
Sandakerveien
Fortau S-871, 7.10.60
S-3575
19.3.97
se reg.best.
999/576
Asengata
S-871
7.10.60
Fortau
Sandakerveien
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
225/374
Sak 202111455 -19. Kart til rettighetserklæring. Side 3 av 3.
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
28.04.2022
Målestokk 1:750
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0134 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3681676/25781694
Bestilling: C3 2025-02-19 (6) 82

Dato
19.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
454577	200	28.4.2022	UTBYGGINGSAVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	343	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent: Org.nr. 985 770 573

ERKLÆRING OM RETT TIL UTVIKLING PÅ REGUI

GNR/BNR 224/343 I 0301 OSLO KOMMU

Doknr: 454577 Tinglyst: 28.04.2022
STATENS KARTVERK

1. INNLEDNING

Eiendommen: Denne erklæringen gjelder eiendommen gnr/bnr 224/343 i Oslo kommune, herunder senere fradelte eiendommer, samt ved seksjonering samtlige seksjoner, samlet benevnt Eiendommen.

Felt C: Arealet på Eiendommen som i reguleringsplan S-4995 vedtatt av Oslo kommune 28.02.2018 (Reguleringsplan for Sandakerveien 56) er definert som Felt C, med påstående bygninger, jf. kopi av reguleringsplankart inntatt i **Vedlegg 1**.

Rettighetshaver: Sandakerveien 56 AS (org. nr. 982 405 076), som står fritt til å transportere rettighetene.

Det som følger av denne erklæringen gjelder i tillegg ikke rettigheter som Rettighetshaver måtte ha eller få vedrørende Eiendommen på annet grunnlag.

2. RETT TIL Å GJENNOMFØRE UTVIKLING – MEDVIRKNING

Den til enhver tid eier av Eiendommen er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning for å gjennomføre ethvert punkt i denne erklæringen, herunder signere eventuelle dokumenter, samt som seksjonseier/sameier stemme for forslag i sameiets organer. Likeledes har den til enhver tid eier av Eiendommen ikke rett til innsigelser mot det som følger av denne erklæringen, herunder ikke overfor offentlig myndighet i byggesak.

Rettighetshaver skal stå for utførelsen og dekke kostnadene ved dette. Rettighetshavers utøvelse og gjennomføring av rettighetene utløser ingen forkjøpsrett for andre. Rettighetshaver har i anledning utvikling av Felt C rett til å gjennomføre og kan vederlagsfritt kreve gjennomført:

(1) Ethvert byggeprosjekt og tiltak på Felt C med utføring og arealdisponering slik Rettighetshaver finner dette hensiktsmessig, og det offentlige godkjenner, samt alle tiltak i denne anledning. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, enhver; endring i bruksformål, utvikling/utbygging av boliger og næring

(2) Å stå som tiltakshaver/søker og å signere byggesøknader og andre dokumenter

(3) Uhindret adkomst på Eiendommen, og til å ha kraner og andre maskiner/utstyr, kjøretøy og materiell stående og lagret på Eiendommen under arbeidet. Ved påføring av eventuelle skader på Eiendommen skal Rettighetshaver rette/tilbakeføre disse

(4) Enhver reseksjonering på Felt C av bygg og grunn som det offentlige godkjenner. Dette omfatter bl.a., men er ikke begrenset til; rett til reseksjonering som medfører endring av sameiebrøken (både økning og reduksjon av teller og nevner), endring av stemmetall, endring av bruksformål fra næring til bolig eller omvendt, endring av næringsformål, endring fra hoveddel til tilleggsdel eller omvendt, endring fra seksjon (både hoveddel og tilleggsdel) til fellesareal eller omvendt, reseksjonering både av bygg og uteareraler, herunder fra uteareal til bygg og omvendt. Retten til reseksjonering omfatter rett til reseksjonering av hele eller deler av Felt C som tilleggsdel/tilleggsareal til seksjon (hoveddel), uten gjennomføring av ytterligere tiltak. Reseksjonering kun av uteareal medfører ingen endring i sameiebrøken. Rettighetshaver eller den Rettighetshaver utpeker har rett til heftelsesfri hjemmel til nye seksjoner som opprettes på Felt C

(5) At nye bygg og seksjoner på Felt C som del av eierseksjonssameie på Eiendommen skal ha tilsvarende rettigheter og plikter som etter vedtekter foreligger for øvrige bygg og seksjoner, herunder til; stemmerett, tilknytning til felles tekniske anlegg og infrastruktur, bruk av fellesarealer, dekning av felleskostnader, mv. Fellesareal blir å håndtere som øvrig fellesareal

(6) Fradeling (inkludert nødvendig reseksjonering, mv.) som det offentlige godkjenner av hele eller deler av Felt C med påstående bygninger (til eget gnr/bnr), med heftelsesfri overføring av hjemmel til Rettighetshaver eller den Rettighetshaver utpeker, og tinglysing av avtaler/erklæringer om rettigheter og plikter mellom gjenværende del av Eiendommen (inkludert ev. fradelt garasjekjeller med eget gnr/bnr) og Felt C, herunder, men ikke begrenset til drift, parkering, bruksrett, adkomst, ledninger, mv.

Truls Fyhn Østeraas
Advokat
Rett kopi bekreftes
Dato: 14-22
BING HODNELAND
Bing Hodneland advokatselskap DA MNA
Postboks 1903 Vika, 0124 Oslo
Tlf.: +47 23 31 59 90
E-post: post@binghodneland.no

3. VARIGHET

Rettighetene etter denne erklæringen gjelder i 25 år, og uavhengig av dette inntrer selvstendig rett i hvert av følgende tilfeller (ingen aktivitetsplikt påligger Rettighetshaver i å sende søknader):

(1) Ved eventuelt opphør av eksklusiv bruksrett til utearealet på Felt C
(2) Ved reseksjonering av uteområder på Eiendommen
(3) Ved behov relatert til driften av seksjon på Felt C
(4) Ved vedtak av offentlig myndighet i hvert av følgende tilfeller:
  a. Byggesak; herunder rammetillatelse, igangsettingstillatelse, endringstillatelse, dispensasjon, midlertidig brukstillatelse, ferdigattest, mv.
  b. Fradeling, seksjonering, reseksjonering
  c. Endring i regulering, dispensasjon fra regulering, ny regulering
(5) Ved krav fra offentlig myndighet om gjennomføring av tiltak på Felt C

4. TINGLYSING

Denne avtalen skal tinglyses i sin helhet eller i ekstrakt.

5. SIGNATUR

Undertegnede erkjenner de forpliktelser som fremgår av denne erklæringen på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på Eiendommen gnr/bnr 224/343 i Oslo kommune, herunder senere fradelte eiendommer, samt ved seksjonering samtlige seksjoner.

For gnr/bnr 224/343 i 0301 Oslo kommune

Oslo, 24.03.2022

For hjemmelshaver Orkla Home & Personal Care AS (org. nr. 911 161 230), iht. fullmakt:

Gjert Brun

For eier og urådighetshaver Sandakerveien 56 AS (org.nr. 982 405 076), iht. fullmakt:

Gjert Brun (Styrets leder)

Rett kopi bekreftes
Dato: 14-22

Truls Fyhn Østeraas
Advokat

BING HODNELAND
Bing Hodneland advokatselskap DA MNA
Postboks 1903 Vika, 0124 Oslo
Tlf.: +47 23 31 59 90
E-post: post@binghodneland.no

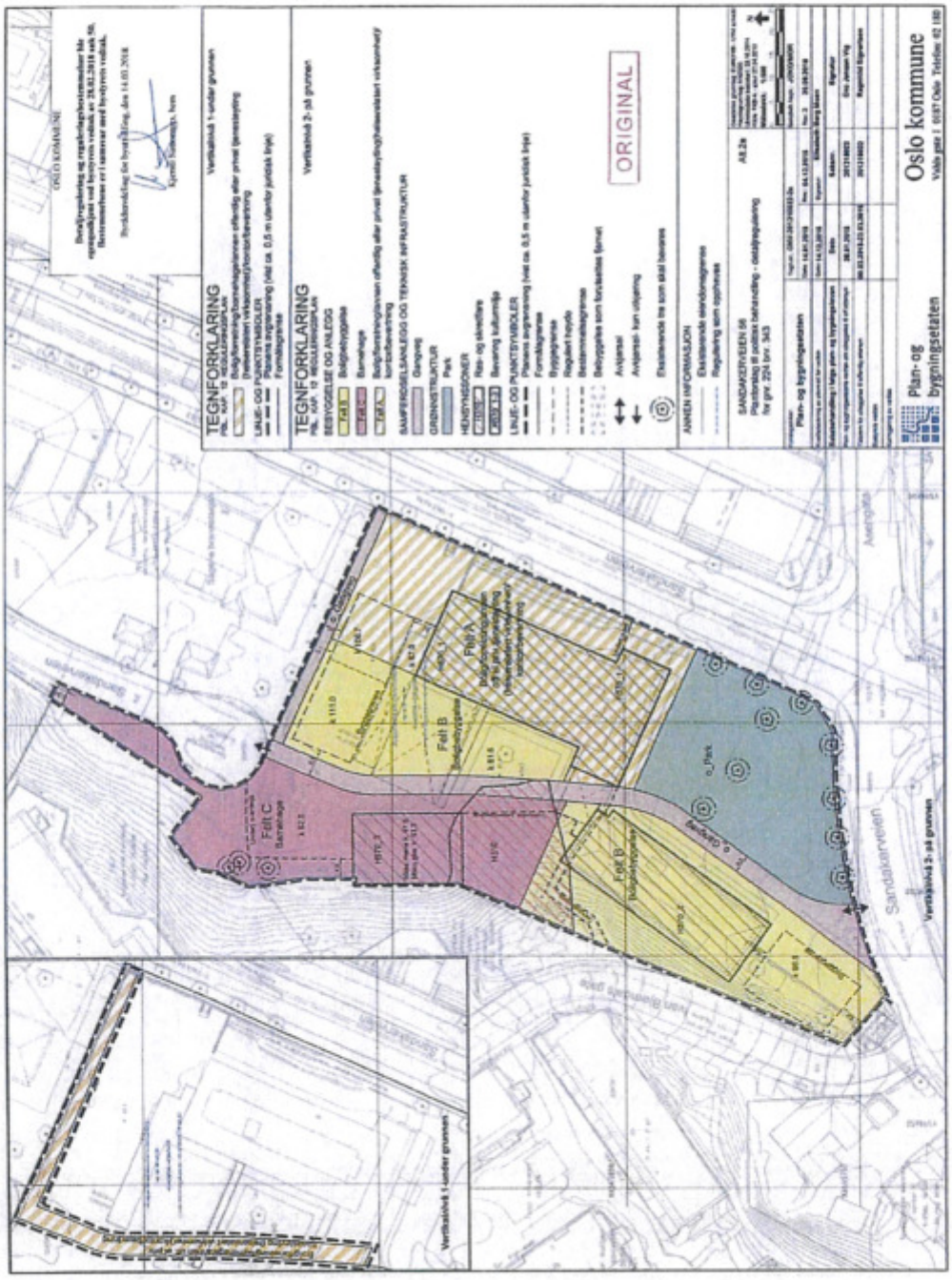
Rett kopi bekreftes
Dato: 1/4-22

BING HODNELAND
Bing Hodneland advokatselskap DA MNA
Postboks 1903 Vika, 0124 Oslo
Tlf.: +47 23 31 59 90
E-post: post@binghodneland.no

Truls Fyhn Østeraas
Advokat

Rekvirent: Org.nr. 985 770 573

AVTALE/ERKLÆRING RETT TIL UTVIKLING PA REGULERT FELT C, M.V. GNR/BNR 224/343 I 0301 OSLO KOMMUNE – VEDLEGG 1



ERKLÆRING – RETT TIL UTVIKLING PÅ REGULERT FELT C, M.V. – GNR/BNR 224/343 I 0301 OSLO KOMMUNE
Vedlegg 1 - Side 1 av 1

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0134 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3681682/25781724
Bestilling: C3 2025-02-19 (6) 51

Dato
19.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1329925	200	25.10.2021	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	343	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	224	343		

Strekkode:

Doknr: 1329925 Tinglyst: 25.10.2021
STATENS KARTVERK

985 770 573

VEDLEGG 12

ERKLÆRING OM ADKOMST OG VEDLIKEHOLD PÅ GANGVEI OG PARK

PÅ GNR/BNR 224/343 I 0301 OSLO KOMMUNE

Som eier/hjemmelshaver til gnr/bnr 224/343 i 0301 Oslo kommune (**Eiendommen**) erkjenner undertegnede på egne og fremtidige eieres vegne følgende som heftelse på eiendommen:

1. Det skal opparbeides en gangvei og en park på Eiendommen, slik dette er markert i vedlagte reguleringsplankart (**Vedlegg 1**). Gangveien strekker seg fra Gamle Sandakerveien i nord til Sandakerveien i sør mellom Felt A, Felt B, Felt C og parken. Parken ligger i sydøstlig hjørne av Eiendommen, mot Sandakerveien.
2. Oslo Kommune (org.nr. 958 935 420) v/ Bymiljøetaten har rett til adkomst over gangveien og parken i forbindelse med drift og vedlikehold av offentlige tiltak i nærområdet.
3. Gangveien og parken skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.
4. Gnr./bnr. 224/343 er ansvarlig for all drift og vedlikehold av gangveien og parken.
5. Denne erklæringen tinglyses som en heftelse på gnr/bnr 224/343 i 0301 Oslo kommune.
6. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune org.nr. 958 935 420.

For gnr/bnr 224/343 i Oslo kommune:

Oslo, 15 / 10 2021

For Sandakerveien 56 AS (org.nr. 982 405 076) iht. generalfullmakt fra hjemmelshaver Orkla Home & Personal Care AS (tidligere navn Lilleborg AS) (org. nr. 911 161 230):

Styrets leder
Gjert Brun

Styremedlem
Anja Paulseth Dyrberg

For Sandakerveien 56 AS (org.nr. 982 405 076), eier og urådighetshaver:

Styrets leder
Gjert Brun

Styremedlem
Anja Paulseth Dyrberg

Vedlegg 1: Skisse

Rett kopi bekreftes
Dato: 20-10-21
Truls Fyhr Østeraas
Advokat

BING HODNELAND
Bing Hodneland advokatselskap DA MNA
Postboks 1903 Vika, 0124 Oslo
Tlf.: +47 23 31 59 90
E-post: post@binghodneland.no



Rett kopi bekreftes
Dato: 20/2-25

Truls Fyhn Østeraas
Advokat

BING HODNELAND
Bing Hodneland advokatselskap DA MNA
Postboks 1903 Vika, 0124 Oslo
Tlf.: +47 23 31 59 90
E-post: post@binghodneland.no

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0134 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3681685/25781739
Bestilling: C3 2025-02-19 (6) 78

Dato
19.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1080225	200	23.12.2011	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	343	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Lilleborg AS
Org.nr. 911 161 230
Postboks 4236 Nydalen
0401 Oslo

ERKLÆRING
Vedrørende Sandakerveien 56
ALLMENNHETENS FERDSELSRETT

Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel på gangvei på gnr/bnr 224/343 fra Sandakerveien til regulert snuplass i gamle Sandakerveien, og fra gamle Sandakerveien frem til gangveien som skal bygges opp fra Lilleborgs felt C1 og C2 i Ivan Bjørndalsgate 1-3.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr/bnr 224/343 eller senere parseller som skilles ut fra denne. Heftelsen vil kunne endres dersom gangvei ikke vedtas, men heftelsen kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten.

Oslo, den 21/12 -2077

For gnr/bnr 224/343
Lilleborg AS
Postboks 4236 Nydalen
0401 Oslo

Riktig kopi bekreftes
Gøril Asmussen Zimmer
Advokat

Doknr: 1080225 Tinglyst: 23.12.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

INNKOMMET
JOURNALNR: 5 429 418
23 DES 2011
STATENS KARTVERK

Statens Kartverk Tinglysing

Oslo 22.12. 2011

3507 Hønefoss

Vedr. tinglysning knyttet til Sandakerveien 56, Oslo

Vedlagt følger erklæring om tinglysning av allmenhetens fri ferdsel over eiendommen i Sandakerveien 56, Oslo. Dette som ledd i en omreguleringsprosess av eiendommen.

Mvh

Harald Ullevoldsæter

Økonomidirektør Orkla Brands

Styremedlem Lilleborg

Rett kopi bekreftes
1M5

■ Lilleborg as
Postadresse
PB 4236 Nydalen
0401 Oslo

Kontoradresse
Sandakerveien 56
Oslo

Telefon
22 89 50 00
Telefax
22 15 74 89

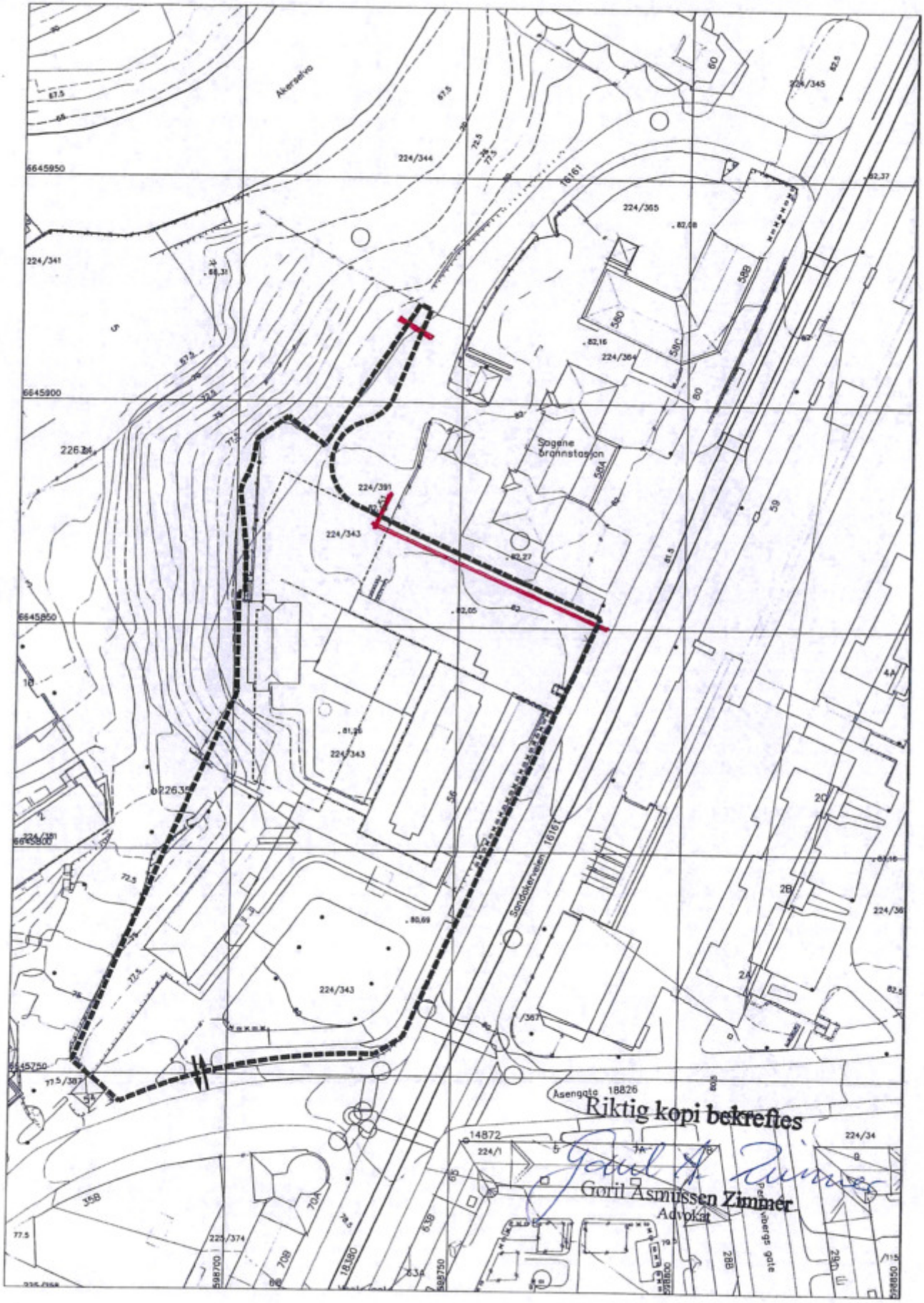
■ Fabrikk Ski
Glynitveien 37
PB 3000
1402 Ski

Telefon
64 91 31 00
Telefax
64 87 69 59

■ Fabrikk Kr.sund
Bytesteinen 1
PB 2263
6503 Kristiansund

Telefon
71 56 56 00
Telefax
71 58 28 17

Den norske Bank
7001 05 02835
Org.nummer
NO 911161230 MVA



Riktig kopi bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0134 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3681686/25781744
Bestilling: C3 2025-02-19 (6) 69

Dato
19.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
516692	105	13.11.1964	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	343	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/516692/105
Uthentet 2025-02-19 10:05

mfl 16692/1964 bel.
avskrift 13. nov. Tlp. kr. 10.-

K O N T R A K T

mellom

A/S DENOFA OG LILLEBORG FABRIKER OG OSLO LYSVERKER.

Gnr. 224 Bnr. 343 .

I henhold til kontrakt mellom Oslo kommune og A/S Denofa og Lilleborg Fabriker, datert 26. oktober 1960, punkt 2, inngåes følgende avtale mellom Oslo Lysverker og A/S Denofa og Lilleborg Fabriker:

For den gategrunn av Sandakerveien som etter ovennevnte kontrakt er overdratt til A/S Denofa og Lilleborg og tillagt Sandakerveien 56 avtales:

Oslo Lysverker har full adgang til å bibeholde det eksisterende fordelingsnett i gategrunnen. Oslo Lysverker har videre rett til å grave for reparasjon og vedlikehold.

A/S Denofa og Lilleborg Fabriker må melde alle gravinger i nærheten av kabeltraséen og få nødvendig påvisning. Denne påvisning gis gratis av Oslo Lysverker.

Oslo Lysverkers nyanlegg må føres utenom området. Oslo Lysverker har full adgang til graving frem til sin nettstasjon på området. Ved graving skal A/S Denofa og Lilleborg Fabriker varsles, arbeidene utføres hurtigst mulig og til minst mulig gené for begge parter.

Ved bebyggelse over gaten må det tas nødvendig hensyn til Oslo Lysverkers bestående kabelanlegg slik at disse fortsatt er sikret fremkomstmuligheter.

Tennspenning for utelys leveres om ønskes vederlagsfritt av Oslo Lysverker ved nærmeste punkt på Oslo Lysverkers nett.

Oslo, den 14. september 1964.

pr. pr. A/S Denofa og Lilleborg Fabriker

Chr. Fredrik Blom Jr.
Adm. Direktør

Thv. L. Moe Frants Meidell
Johan Thorbjørnsen

Oslo Lysverker

Dokumentets verdi
ansettes etter beste skjønn til kr. 1000.-
Oslo Lysverker 3/11 1964
THOMAS POULSSON
juridisk konsulent

Vedlegg:Firma-attest den 30. september 1964 for A/S De-No-Fa og Lilleborg Fabrikker, reg. den 18. desember 1959 at selskapets styre er Fredrik Blom, formann, Thorvald L. Moe, viseformann, Rein Henriksen, Hans Grøner, Frants Meidell, Lars Usterud-Svendsen, C. Z. Thomsen, Johan Thorbjørnsen, og Chr. Fredrik Blom jr., adm. direktør, at selskapets firma tegnes av minst fire styremedlemmer i fellesskap, samt at prokura er meddelt Chr. Fredrik Blom jr. alene, samt kollektiv prokura er Eilert Christiansen, Bjarne R. Dahl, Egil Gann, K. N. Hauge, S. Holtan, Aage Lund, Ole Chr. Moe, Andreas Nøklebye, Bj. Ottesen, Odd Schrøder, Bredo Thorbjørnsen, Haakon F. Torgersen, Kurt Franck og John Andrew Tveito, to i forening.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0134 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3681680/25781714
Bestilling: C3 2025-02-19 (6) 62

Dato
19.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
140279	200	4.2.2022	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	343	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht. følgebrev/~~rekvirent ikke oppgitt~~

985 770 573
org.nr./fødselsnr.

TINGLYST
DOKUMENTNR.
- 4 FEB 2022
STATENS KARTVERK

AVTALE OM SPRINKLERANLEGG, BRANNALARMANLEGG, MV.

FOR EIENDOMMENE

GNR/BNR 224/343 OG 224/387 I 0301 OSLO KOMMUNE

1. SPRINKLERANLEGG OG FELLES BRANNALARMANLEGG

Eierne av eiendommene har avtalt at det i eksisterende bygg på gnr/bnr 224/387 (Bygg C3) samt i Bygg B og C på gnr/bnr 224/343 skal etableres sprinkleranlegg. Videre at Bygg C3 på gnr/bnr 224/387 skal omfattes av felles automatisk brannalarmanlegg som etableres på gnr/bnr 224/343. Byggenes betegnelser og beliggenhet fremgår av karttegning i **Vedlegg 1**. Gnr/bnr 224/343 står fritt til å inkludere alle eksisterende eller fremtidige bygg/tiltak på gnr/bnr 224/343 eller fradelte eiendommer i sprinkler- og brannalarmanlegget.

2. ETABLERING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Gnr/bnr 224/343 dekker kostnadene til og er ansvarlig for etablering av sprinkleranlegg og felles automatisk brannalarmanlegg i eksisterende bygg på gnr/bnr 224/387, i henhold til tegninger og beskrivelse slik dette følger av **Vedlegg 2**.

Gnr/bnr 224/343 dekker kostnadene til og er ansvarlig for drift og vedlikehold av anlegg som i henhold til denne avtalen etableres på gnr/bnr 224/387. Dette inkluderer kostnader og ansvar for å tegne kontrakt med autorisert firma for gjennomføring av tilsyn, drift og vedlikehold i henhold til det som til enhver tid følger av gjeldende regelverk.

Gebyrer/kostnader til brannvesen eller leverandør ved eventuelle unødvendige utrykninger, dekkes i sin helhet av det gnr/bnr hvor alarmen ble utløst.

Gnr/bnr 224/387 plikter ved eventuelle endringer av innredning eller annet på gnr/bnr 224/387 å sørge for at anleggene som i henhold til denne avtalen etableres på gnr/bnr 224/387, fremdeles oppfyller det til enhver tid gjeldende regelverk. Gnr/bnr 224/387 er ansvarlig for kostnadene til dette.

Ved eventuell skade på anleggene etablert i henhold til denne avtalen, er hver av gnr/bnr 224/343 og 224/387 ansvarlig for kostnadene til reetablering på eget gnr/bnr. Gnr/bnr 224/343 og 224/387 plikter å holde anlegg etablert på eget gnr/bnr i henhold til denne avtalen forsikret.

3. RETT FOR GNR/BNR 224/387 TIL TILKNYTNING TIL FELLES BRANNALARMANLEGG PÅ GNR/BNR 224/343

Gnr/bnr 224/387 har for anlegg som etableres i henhold til denne avtalen på gnr/224/387 rett til tilknytning til felles anlegg på gnr/bnr 224/343.

4. RETT TIL ADKOMST FOR GNR/BNR 224/343 PÅ GNR/BNR 224/387

Gnr/bnr 224/343 har rett til adkomst på gnr/bnr 224/387 for etablering, drift og vedlikehold av anlegg som etableres i henhold til denne avtalen.

5. TINGLYSING

Denne avtalen skal tinglyses i sin helhet eller i ekstrakt.

Doknr: 140279 Tinglyst: 04.02.2022
STATENS KARTVERK

6. SIGNATUR

Undertegnede erkjenner de forpliktelser som fremgår av denne avtalen på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene.

Rett kopi bekreftes
Dato: 7/2-22

Truls Fyhn Østeraas
Advokat

BING HODNELAND
Bing Hodneland advokatselskap DA MNA
Postboks 1903 Vika, 0124 Oslo
Tlf.: +47 23 31 59 90
E-post: post@binghodneland.no

TØ
GM
PAP
AO

For gnr/bnr 224/343 i Oslo kommune

Oslo, 26.08.2021

For Sandakerveien 56 AS (org.nr. 982 405 076) iht. generalfullmakt fra hjemmelshaver Orkla Home & Personal Care AS (org. nr. 911 161 230):

GB Gjert Brun — AD Anja Dyrberg

Styrets leder
Gjert Brun

Styremedlem
Anja Paulseth Dyrberg

For Sandakerveien 56 AS (org.nr. 982 405 076), eier og urådighetshaver:

GB Gjert Brun — AD Anja Dyrberg

Styrets leder
Gjert Brun

Styremedlem
Anja Paulseth Dyrberg

For gnr/bnr 224/387 i Oslo kommune

Oslo, 26.08.2021

For Brødrene Plicht AS (org. nr. 928 859 320):

Styrets leder
Tom Snilsberg

Per Johan Plicht

Styremedlem
Per Johan Plicht

Rett kopi bekreftes
Dato: 1/2-22

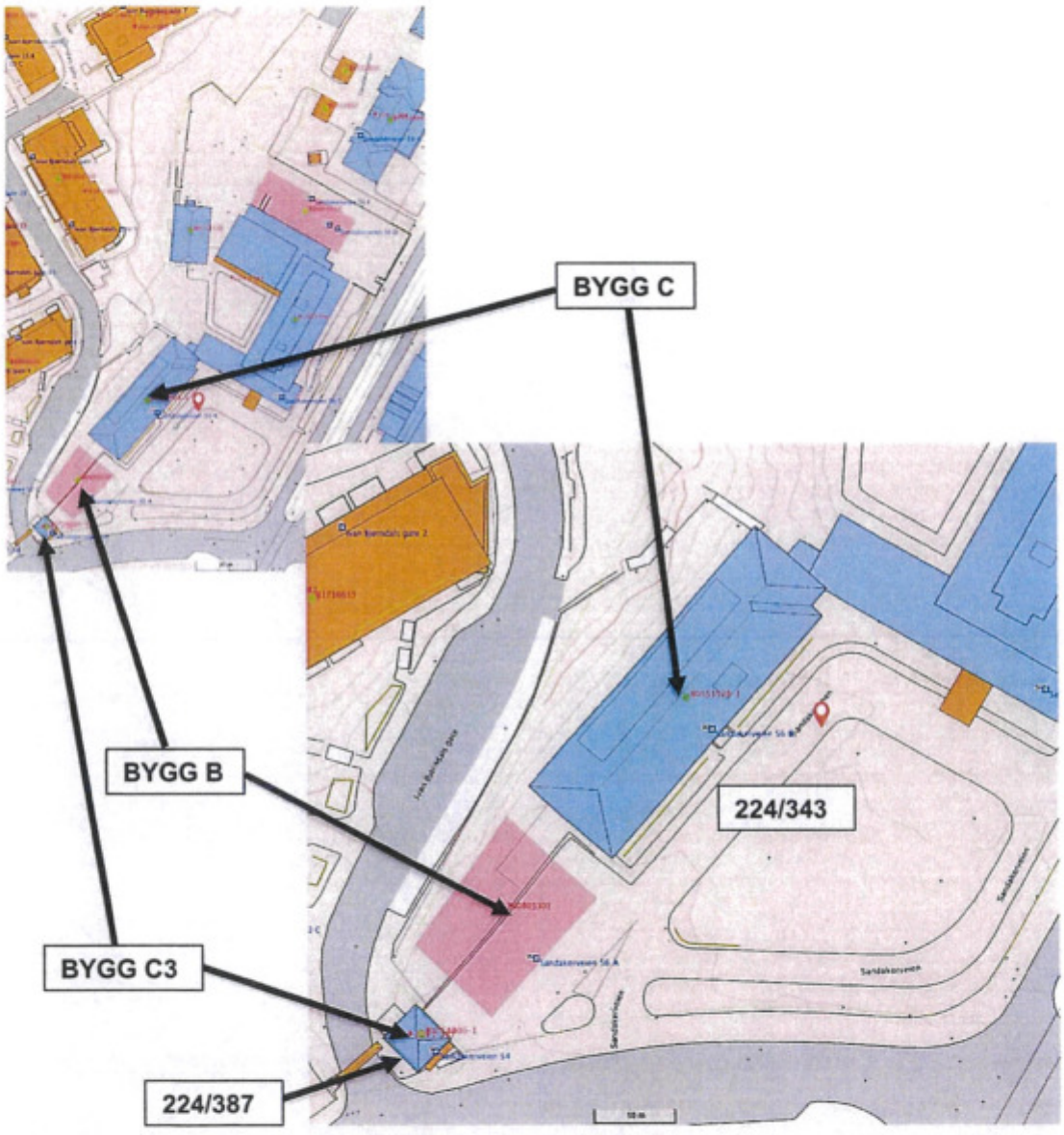
Truls Fynn Østeraas
Advokat

BING HODNELAND
Bing Hodneland advokatselskap DA MNA
Postboks 1903 Vika, 0124 Oslo
Tlf.: +47 23 31 59 90
E-post: post@binghodneland.no

VEDLEGG 1

Avtale om sprinkleranlegg, brannalarmanlegg, mv. for eiendommene gnr/bnr 224/343 og 224/387 i Oslo kommune

Oversiktskart hele eiendommene og utdrag bygg C3, B og C



Rett kopi bekreftes
Dato: 1/2-22

Truls Fyhn Østeraas
Advokat

BING HODNELAND
Bing Hodneland advokatselskap DA MNA
Postboks 1903 Vika, 0124 Oslo
Tlf.: +47 23 31 59 90
E-post: post@binghodneland.no

Byf T-5

Tegningsnummer: V300-F201
Tegningstittel: Frisør plan 2
Revisjon

Kontr. | Sign. | Endring | Dato | Rev.

ARK:
RIB:
RIE:
RIVr:

engenius

Merknader:

Prosjekt: Sandakerveien 56

Oppdragsgiver: Proff Rørservice AS

Dato 11/25/20 | Målestokk 1 : 25 | Format A2 | Utført av UH | Kontr. av VR

Fase: Foreløpig

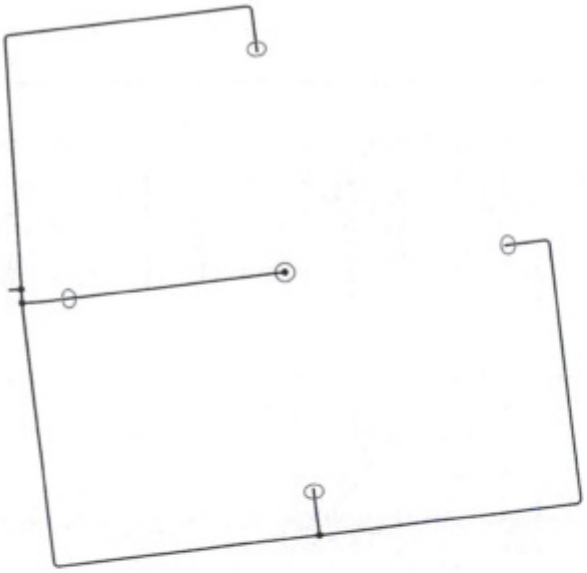
Prosjektnr.: 11015

Tegningstittel: Frisør plan 2

Revisjon

Tegningsnr.: V300-F201

C:\Users\RDocuments\RIV_Sandakerveien 56_lagre\Revit_central_25.11.2020 16:07:36





Rett kopi bekreftes
Dato: 1/2-22

Truls Fynn Østeraas
Advokat

BING HODNELAND
Bing Hodneland advokatselskap DA MNA
Postboks 1903 Vika, 0124 Oslo
Tlf.: +47 23 31 59 90
E-post: post@binghodneland.no

VEDLEGG 2

PJP T.S

Hovedtegning: V300-F100
Tegningsnavn: Frisør Plan 1
Revisjon

Rev | Dato | Endring | Sign | Navn

ARK:
RIB:
RIE:
RIVI:

engenius

Merknader:

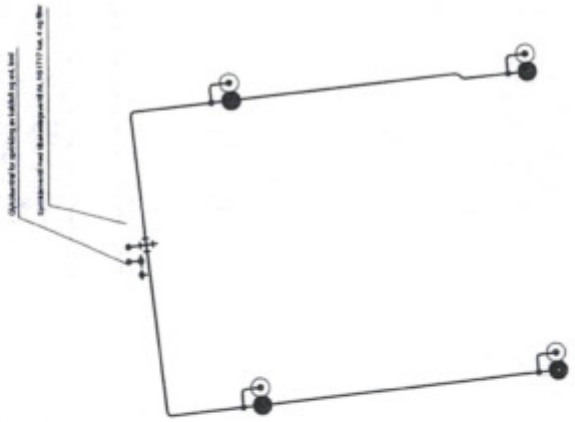
Prosjekt:
Sandakerveien 56

Oppdragsgiver:
Proff Rørservice AS

Dato 11/25/20 | Målestokk 1 : 25 | Format A2 | Utført av LH | Kontr. av VR

Fase: Foreløpig
Prosjektnr.: 11015

Tegn.nummer: V300-F100
Tegningsnavn: Frisør Plan 1
Revisjon



Rett kopi bekreftes
Dato: 14-2-25

Truls Pyhn Østeraas
Advokat

BING HODNELAND
Bing Hodneland advokatselskap DA MNA
Postboks 1903 Vika, 0124 Oslo
Tlf.: +47 23 31 59 90
E-post: post@binghodneland.no

VEDLEGG 1

PJP TØ

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0134 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3681689/25781759
Bestilling: C3 2025-02-19 (6) 54

Dato
19.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
503891	105	8.3.1962	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	343	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/503891/105
Uthentet 2025-02-19 09:58

Sandakerv. nr. 39.

nr. 3891 / 1962 ✓
avskrift 8. mars.

Kjøpekontrakt av 9/12-60 stemplet med kr. 1.600,-
[illegible]rt av adv. Ellefsen den 17/12-1960
[illegible]ist.
[illegible] byskriverembete, gårdeier bygningsråde 8/3-62.
T. Ellefsen (s.)

S K J Ø T E .

Gnr. 224 Bnr. 343 .

I henhold til kontrakt mellem Oslo Kommune og A/S De-No-Fa og Lilleborg Fabriker av 26. oktober/9.desember 1960 med tillegg av 22.okt. 12.des. 1961, skjøter og overdrar herved undertegnede A/S De-No-Fa og Lilleborg Fabriker til Oslo Kommune:

1. To arealer, ifølge målebrev av 12. april 1961 store 190 kvm. og 2,1 kvm., av henholdsvis selskapets eiendommer Sandakerveien 39 og 39 B, Oslo, for den ved pristakst av 15. april 1961 fastsatte høyeste lovlige pris kr. 110,- pr. kvm., altså for en kjøpesum stor kr.21.131,- - kronerenogtyvetusenetthundreogtrettien - . Begge arealer skal legges ut til gate.
2. Et areal, ifølge målebrev av 12. april 1961 stort 7,3 kvm. + 0,5 kvm., ialt 7,8 kvm., av selskapets eiendom Sandakerveien 54, Oslo, for den ved pristakst av 15. april 1961 fastsatte høyeste lovlige pris kr. 120,- pr. kvm., altså for en kjøpesum stor kr. 936,- - kronernihundreogtrettiseks - . De to arealer skal legges ut til gate.

---o---

Undertegnede Oslo Kommune skjøter og overdrar på sin side til A/S De-No-Fa og Lilleborg Fabriker:

3. Et areal, ifølge målebrev av 12. april 1961 stort 1206 kvm., av umatrikulert grunn - den del av Sandakerveien som blir å nedlegge - . Målebrevet er tinglyst 18. august 1961, og arealet er gitt eget matr.nr. 56 B til Sandakerveien.
4. Et areal, ifølge målebrev av 12. april 1961 stort 37,1 kvm., av en del av grunnen nr. 51 Sandakerveien, Oslo, og som blir å tillegge A/S De-No-Fa og Lilleborg Fabrikers eiendom nr. 49 Sandakerveien,

begge arealer for den ved pristakst av 15. april 1961 fastsatte høyeste lovlige pris kr. 120,- pr. kvm., altså for en kjøpesum stor kr. 149.172,- - kroneretthundreogfirtinitusenetthundreogsyttito - .

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/503891/105
Uthentet 2025-02-19 09:58

Av kjøpekontraktens bestemmelser inntas:

1. Oslo Lysverkers anlegg i Sandakerveien blir liggende, bortsett fra gatelysanlegget, som demonteres. Oslo Lysverker har eiendomsrett til anlegget, og Oslo Lysverker har rett til å forlegge nye kabler, samt til å utføre nødvendige vedlikeholdsarbeider på sine anlegg. Til beskyttelse av Oslo Lysverkers anlegg må "Denofa-Lilleborg" forplikte seg til å varsle på vanlig måte alt anleggs- gravings- og byggearbeide på omhandlede veistrekning. Herom inngås skriftlig avtale med Oslo Lysverker. Avtalen tinglyses.

2. De offentlige vann- og avløpsledninger som nå ligger i Sandakerveien, skal fortsatt kunne bli liggende. Vannverket skal til alle døgnets tider ha full adgang til ledningene for å foreta reparasjoner og oppstaking m.m. Hvis det bygges nærmere vann- og avløpsledningene enn 2 meter, er "Denofa-Lilleborg" forpliktet til å utføre denne del av byggearbeidet helt ut på den måte som vannverket forlanger. Om dette forhold utstedes og tinglyses der nærmere erklæring utferdiget av vannverket.

3. Før Sandakerveien stenges, forplikter "Denofa-Lilleborg" seg til å bekoste og gjennemføre opparbeidelsen av Åsengaten mellom Sandakerveien og Vogtsgate i full, regulert bredde.

   Videre skal "Denofa-Lilleborg" bestride kostnadene ved omleggingen av eksisterende lysanlegg i forbindelse med den endrede regulering av Åsengaten.

   Mulige refusjonskrav overfor andre grunneiere for de i nærværende punkt omhandlede kostnader til opparbeidelse tilkommer A/S De-No-Fa og Lilleborg Fabriker.

   Det er en forutsetning at utkjørselen fra "Denofa-Lilleborg"s område mot Sandakerveien ikke på noen måte blir vanskeliggjort.

Oslo, den 12. des. 1961.

Oslo, den 28. desember 1961.

OSLO KOMMUNE
Finansrådmannen
Ian Müller.
kst.

I styret for
A/S De-No-Fa og Lilleborg Fabriker

Fredrik Blom. Rein Henriksen.
E. Pedersen. Johan Thorbjørnsen.
L. Usterud Svendsen. C. Z. Thomsen.
C. F. Blom jr. Thv. L. Moe.
Frants Meidell.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0134 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3681683/25781729
Bestilling: C3 2025-02-19 (6) 52

Dato
19.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1042894	200	11.11.2016	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	343	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

RETT KOPI
Truls Fyhn Østeraas
Advokat

HAMMERVOLL • PIND

ERKLÆRING

Doknr: 1042894 Tinglyst: 11.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Allmennhetens ferdsel, Sandakerveien 56

Rekvirert iht. følgebrev-
org.nr./fødselsnr.
085090 189

Allmenheten sikres ferdselsrett på døgnåpen gangpassasje som strekker seg fra Sandakerveien i sør, over eiendommen gnr. 224, bnr. 343 i Oslo kommune, eller senere fradelte parseller av denne, og frem til Sandakerveien, gnr. 224, bnr. 391, som vist med oransje på vedlagte kart.

Allmennheten sikres ferdselsrett på døgnåpen gangpassasje/trapp, som strekker seg fra gangpassasjen over planområdet, på eksisterende trappeløp, over eiendommen gnr. 224, bnr. 343 i Oslo kommune, eller senere fradelte parseller av denne, ned til eiendomsgrensen i vest, mot gnr. 224 bnr 341, som vist med oransje på vedlagt kart. Gangpassasje ned mot eiendomsgrensen i vest, mot gnr. 224 bnr. 341, ved Ivan Bjørndals gate, kan tilpasses trappeforløp, eventuell støttemur og fremtidig terreng.

Allmennheten sikres rett til ferdsel og opphold på døgnåpen regulert park/utomhusområde, beliggende på gnr. 224, bnr. 343 i Oslo kommune, eller senere fradelte parseller av denne, som vist med grønt på vedlagte kart.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 224, bnr. 343 i Oslo kommune og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune org. nr. 958 935 420.

Truls Fyhn Østeraas
Advokat

Oslo, ~~25. oktober 2017~~ 26/10-2016 Feilskrift, dato rettet.

For Sandakerveien 56 AS (org. nr. 982 405 076) for Lilleborg AS (org. nr. 911 161 230), hjemmelshaver til gnr. 224, bnr. 343 i Oslo kommune, ihht generalfullmakt.

Gjert Brun

Gjert Brun

Anja P. Dyrberg

Anja Paulseth Dyrberg

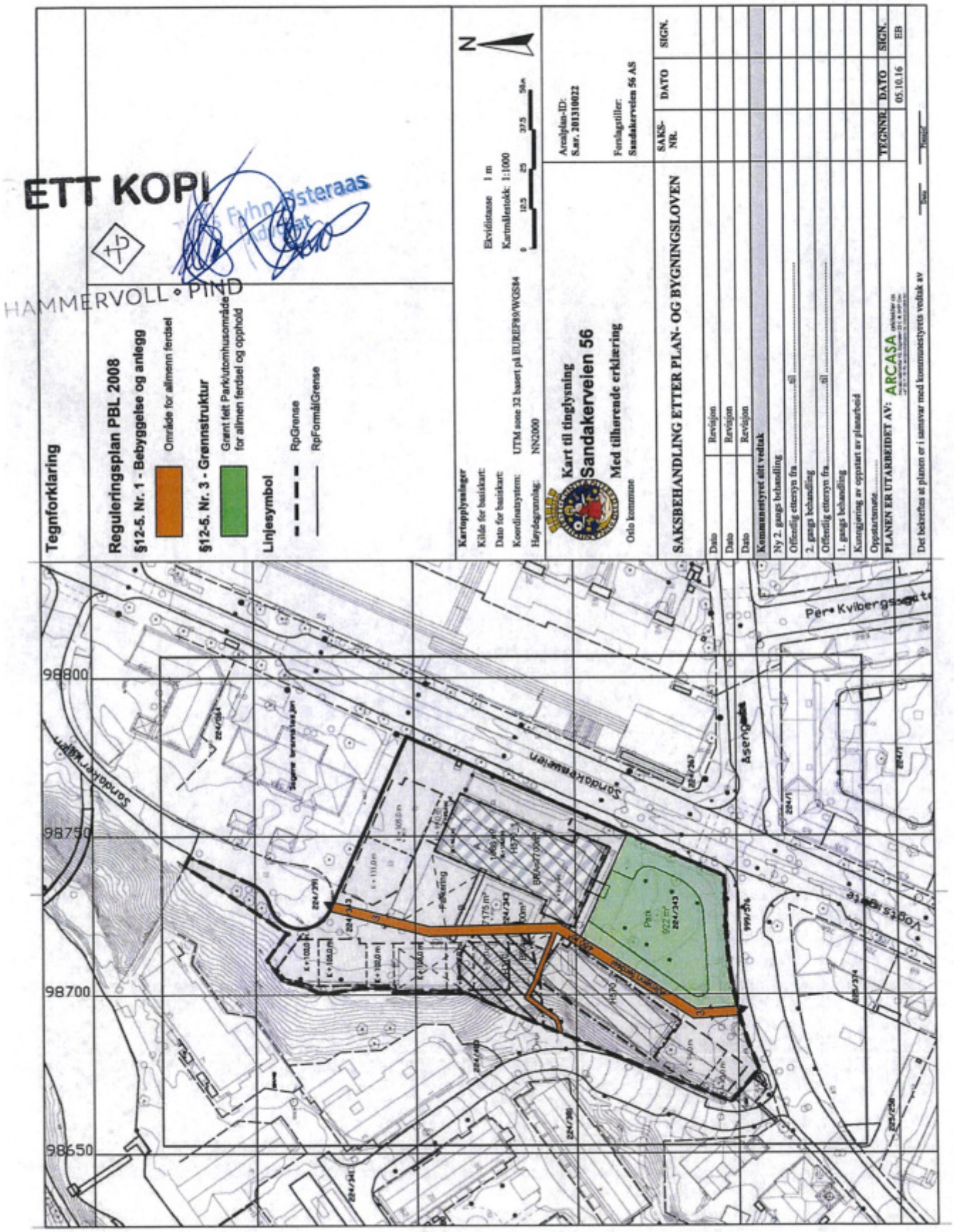
For Sandakerveien 56 AS (org. nr. 982 405 076), eier/urådighetshaver til gnr. 224, bnr. 343 i Oslo kommune.

Gjert Brun

Gjert Brun

Anja P. Dyrberg

Anja Paulseth Dyrberg


ETT KOPI
HAMMERVOLL • PIND
Tegnforklaring
Reguleringsplan PBL 2008
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
Område for allmenn ferdsel
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur
Grønt felt Park/utomhusområde for allmenn ferdsel og opphold
Linjesymbol
RpGrense
RpFormålGrense
Kartopplysninger
Kilde for basiskart:
Dato for basiskart:
Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag: NN2000
Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk: 1:1000
0 12.5 25 37.5 50m
N
Arealplan-ID: Sak. 201310022
Forslagstiller: Sandakervelen 56 AS
Kart til tinglysning
Sandakervelen 56
Med tilhørende erklæring
Oslo kommune
SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN
SAKS-NR.
DATO
SIGN.
Dato Revisjon
Dato Revisjon
Dato Revisjon
Kommunestyret ditt vedtak
Ny 2. gangs behandling
Offentlig ettersyn fra ... til ...
2. gangs behandling
Offentlig ettersyn fra ... til ...
1. gangs behandling
Kunngjøring av oppstart av planarbeid
Oppstartsmøte
TEGNNR. DATO SIGN.
PLANEN ER UTARBEIDET AV: ARCASA 05.10.16 EB
Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av
Sign. Navn
Per Kvibergsgata
Sandakerveien
Asengata
Voldsløkka
Park
Frisone
98800
98750
98700
98650

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0134 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3681688/25781754
Bestilling: C3 2025-02-19 (6) 98

Dato
19.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
515483	105	24.10.1964	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	343	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/515483/105
Uthentet 2025-02-19 10:25

Bnr 15/83/19 64
avskrift 24. okt

ERKLÆRING

Gnr. 224 Bnr. 343 . 4

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. .....

Sandakervn. 56 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 16/10 1964

p.p. A/S DE-NO-FA og LILLEBORG FABRIKER

Skjøteinnehaver

Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 159-25-0134 (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3681678/25781704
Bestilling: C3 2025-02-19 (6) 97

Dato
19.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
454486	200	28.4.2022	UTBYGGINGSAVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	343	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent: Org.nr. 985 770 573

Doknr: 454486 Tinglyst: 28.04.2022
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM RETT TIL Å GJENNOMFØRE BYGG

GNR/BNR 224/343 I 0301 OSLO KOMMUNE

1. INNLEDNING

Eiendommen: Denne erklæringen gjelder eiendommen gnr/bnr 224/343 i Oslo kommune, herunder senere fradelte eiendommer, samt ved seksjonering samtlige seksjoner, samlet benevnt Eiendommen.

Byggeprosjektet: Bakgrunnen for erklæringen er å sikre forutberegnelighet og effektiv trinnvis gjennomføring av Utbyggingsprosjektet Torshovhøyden på Eiendommen, herunder med eventuelle endringer, dispensasjoner og omreguleringer, slik Rettighetshaver finner dette hensiktsmessig, og det offentlige godkjenner eller pålegger. Samlet benevnt Byggeprosjektet.

Rettighetshaver: Sandakerveien 56 AS (org. nr. 982 405 076), som står fritt til å transportere rettighetene.

Det som følger av denne erklæringen gjelder i tillegg ikke rettigheter som Rettighetshaver måtte ha eller få vedrørende Eiendommen på annet grunnlag.

2. RETT TIL Å GJENNOMFØRE BYGGEPROSJEKTET – MEDVIRKNING

Den til enhver tid eier av Eiendommen er forpliktet til uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på vederlag, å yte nødvendig medvirkning for å gjennomføre ethvert punkt i denne erklæringen, herunder signere eventuelle dokumenter, samt som seksjonseier/sameier stemme for forslag i sameiets organer. Likeledes har den til enhver tid eier av Eiendommen ikke rett til innsigelser mot det som følger av denne erklæringen, herunder ikke overfor offentlig myndighet i byggesak.

Rettighetshaver skal stå for utførelsen og dekke kostnadene ved dette. Rettighetshavers utøvelse og gjennomføring av rettighetene utløser ingen forkjøpsrett for andre. Rettighetshaver har i anledning Byggeprosjektet rett til å gjennomføre og kan vederlagsfritt kreve gjennomført:

(1) Alle tiltak for å få gjennomført Byggeprosjektet på Eiendommen, herunder, men ikke begrenset til, det som følger av:
- **(a)** Reguleringsplan S-4995 vedtatt av Oslo kommune 28.02.2018 (Reguleringsplan for Sandakerveien 56), med eventuelle endringer, dispensasjoner eller ny/endret reguleringsplan, herunder for ethvert byggetiltak på regulert felt C
- **(b)** Utbyggingsavtalen for Sandakerveien 56 med vedlegg og eventuelle endringer
- **(c)** Foreliggende og senere byggetillatelser med endringer
- **(d)** Salgsdokumentasjon med mer for Sandakerveien 56
- **(e)** Krav/pålegg fra offentlig myndighet

(2) Uhindret adkomst på Eiendommen, og til å ha kraner og andre maskiner/utstyr, kjøretøy og materiell stående og lagret på Eiendommen under arbeidet. Ved påføring av eventuelle skader på Eiendommen skal Rettighetshaver rette/tilbakeføre disse

(3) Å stå som tiltakshaver/søker og å signere byggesøknader og andre dokumenter

(4) Beslutninger om utførelse og arealdisponering, herunder midlertidige løsninger for parkeringsplasser, sykkelparkeringsplasser, mv.

(5) Å bestemme når de ulike arealer og bygg i Byggeprosjektet skal oppføres/ferdigstilles og stilles til disposisjon for kjøpere

(6) Fradeling og heftelsesfri overføring av hjemmel til Oslo kommune av arealer kommunen i henhold til Reguleringsplan, Utbyggingsavtale, eller på annet grunnlag krever fradelt og overført

(7) Ethvert tiltak for fradeling av garasjekjelleren og gangvei øst-vest, herunder, men ikke begrenset til, reseksjonering, deling, hjemmelsoverføring og tinglysing av erklæringer. Ved fradeling har Rettighetshaver eller den Rettighetshaver utpeker og kommunen rett til heftelsesfri hjemmel til henholdsvis Garasjekjelleren og gangveien. Dersom kommunen ikke finner å kunne treffe vedtak om fradeling av garasjekjelleren har Rettighetshaver rett til å organisere og å kreve organisert, garasjekjelleren og gangveien på enhver måte Rettighetshaver finner hensiktsmessig i anledning Byggeprosjektet.

(8) Enhver seksjonering/reseksjonering det offentlige godkjenner. Dette omfatter bl.a., men er ikke begrenset til; rett til reseksjonering som medfører endring av sameiebrøken (både økning og reduksjon av teller og nevner), endring av stemmetall, endring av bruksformål fra næring til bolig

Truls Fyhn Østeraas
Advokat

Rett kopi bekreftes
Dato: 14-22

BING HODNELAND
Bing Hodneland advokatselskap DA MNA
Postboks 1903 Vika, 0124 Oslo
Tlf.: +47 23 31 59 90
E-post: post@binghodneland.no

eller omvendt, endring av næringsformål, endring fra hoveddel til tilleggsdel eller omvendt, endring fra seksjon (både hoveddel og tilleggsdel) til fellesareal eller omvendt, reseksjonering både av bygg og utearealer, herunder fra uteareal til bygg og omvendt. Rettighetshaver eller den Rettighetshaver utpeker har rett til heftelsesfri hjemmel til fradelt eiendom (nytt gnr/bnr) ved reseksjonering og fradeling av seksjon og/eller areal som Rettighetshaver er reell eier av, og tilsvarende til nye seksjoner og tilleggsdeler som opprettes ved reseksjonering

(9) Tinglysing av avtaler/erklæringer om rettigheter og plikter (inkludert mellom fradelte og seksjonerte eiendommer), vedrørende drift, parkering, bruksrett, adkomst, ledninger, mv.

3. VARIGHET

Rettighetene etter denne erklæringen gjelder under Byggeprosjektet og frem til 3 år etter endelig ferdigattest er vedtatt av offentlig myndighet for hele Byggeprosjektet (inkludert for fradelte og seksjonerte eiendommer), og uavhengig av dette inntrer selvstendig rett til alt som følger av denne erklæringen ved ethvert vedtak av offentlig myndighet vedrørende Eiendommen i hvert av følgende tilfeller:

(1) Byggesak, herunder rammetillatelse, igangsettingstillatelse, endringstillatelse, dispensasjon, midlertidig brukstillatelse, ferdigattest, mv.
(2) Fradeling, seksjonering, reseksjonering
(3) Endring i regulering, dispensasjon fra regulering, ny regulering

Når det har gått 3 år etter endelig ferdigattest foreligger for hele Byggeprosjektet bortfaller rettighetene, og eier av Eiendommen har fra samme tidspunkt rett til selv å kreve at Kartverket gjennomfører slettingen.

4. TINGLYSING

Denne avtalen skal tinglyses i sin helhet eller i ekstrakt.

5. SIGNATUR

Undertegnede erkjenner de forpliktelser som fremgår av denne erklæringen på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på Eiendommen gnr/bnr 224/343 i Oslo kommune, herunder senere fradelte eiendommer, samt ved seksjonering samtlige seksjoner.

Rett kopi bekreftes
Dato: 1/4-22

For gnr/bnr 224/343 i 0301 Oslo kommune

Oslo, 24.03.2022

For hjemmelshaver Orkla Home & Personal Care AS (org. nr. 911 161 230), iht. fullmakt:

Gjert Brun

Truls Fyhn Østeraas
Advokat
BING HODNELAND
Bing Hodneland advokatselskap DA MNA
Postboks 1903 Vika, 0124 Oslo
Tlf.: +47 23 31 59 90
E-post: post@binghodneland.no

For eier og urådighetshaver Sandakerveien 56 AS (org.nr. 982 405 076), iht. fullmakt:

Gjert Brun (Styrets leder)

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Sandakerveien 56A (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3681225/25778382
Bestilling: C3 2025-02-19 (6) 95

Dato
19.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1428302	200	15.12.2022	RESEKSJONERING SLETTING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	343	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613688737
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
911161230	ORKLA HOME & PERSONAL CARE AS		Postboks 673 Skøyen, 0214 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	224	343

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1428302 Tinglyst: 15.12.2022
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 28.11.2022
Kjetil Enstad

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1428302/200
Uthentet 2025-02-19 10:24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 14.10.2022 Kjetil Enger

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Kjetil Enger 48058192

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Sandakerveien 56 AS	982 405 076	929 358 406	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
c/o Orkla Eiendom AS, Postboks 423, Skøyen	0213	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	224	343	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
40	911 161 230	Orkla Home & Personal Care AS	1/1
71	911 161 230	Orkla Home & Personal Care AS	1/1
29	911161230	Orkla Home & Personal Care AS	1/1
39	911161230	Orkla Home & Personal Care AS	1/1

Rettet opp etter avtale med Marianne F. Furuseth, 14.10.2022 Kjetil Enger

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
29	B	72	B
39	B	80	B
71	N	647	G
		Nevner = 10766	

Dato	Innsenderens underskrift
13.9.2022	M + fm

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon 40 slettes og utgår. Del av fellesareal (grunn) legges som tilleggareal i grunn til seksjon 71. Sum nevner endres.
TB 39 (bod) og TB 29 (Bod) bytter plass. Ingen endring av teller.
Deler av fellesareal (0,75 m2) overføres til seksjon 39. Ingen endring av teller.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
13.9.2022	M F Funk

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
40	Oslo 15.06.2022	Gjert Brun	Iht. fullm. Gjert Brun
71, 29, 39	Oslo 15.06 .2022	Gjert Brun	Iht. fullm. Gjert Brun
	Oslo 15.06 .2022	Gjert Brun	Gjert Brun
	Oslo 15.06 .2022		. Kim Falster

Dato 13.9. ~~15.6~~ .2022 | Innsenderens underskrift: Mariann F. Furuseth

Rettet opp etter avtale med Mariann F. Furuseth. 19.10.2022 Kjetil Grasen

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 15/6 .2022		GJERT ØRUN
Oslo 15/6 .2022		KIM FALSTER

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	224	343		29, 39, 71

Dato	Underskrift	Stempel
14.10.22		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

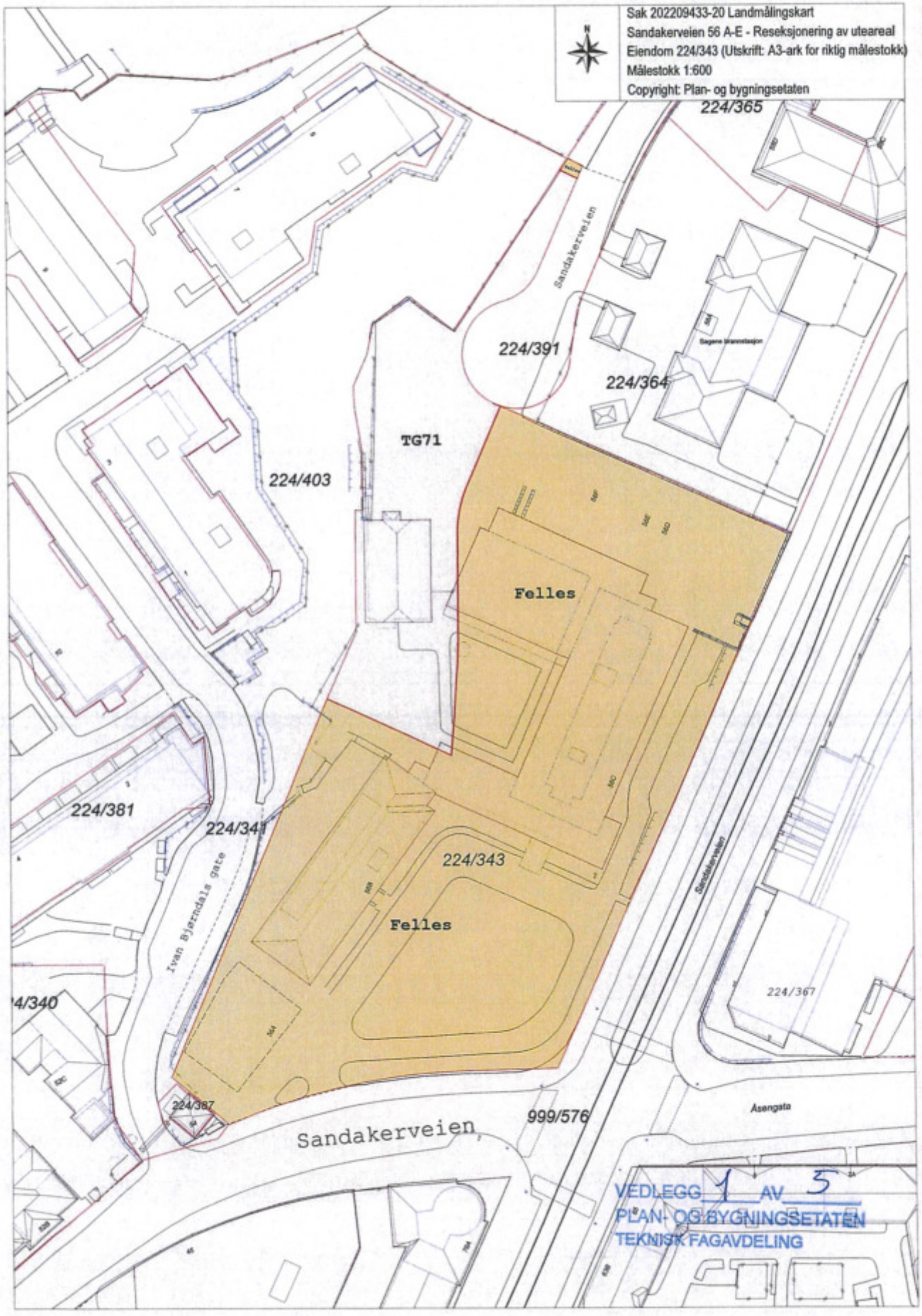
Dato	Innsenderens underskrift
13.9 .2022	Mariann F. Furnes

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

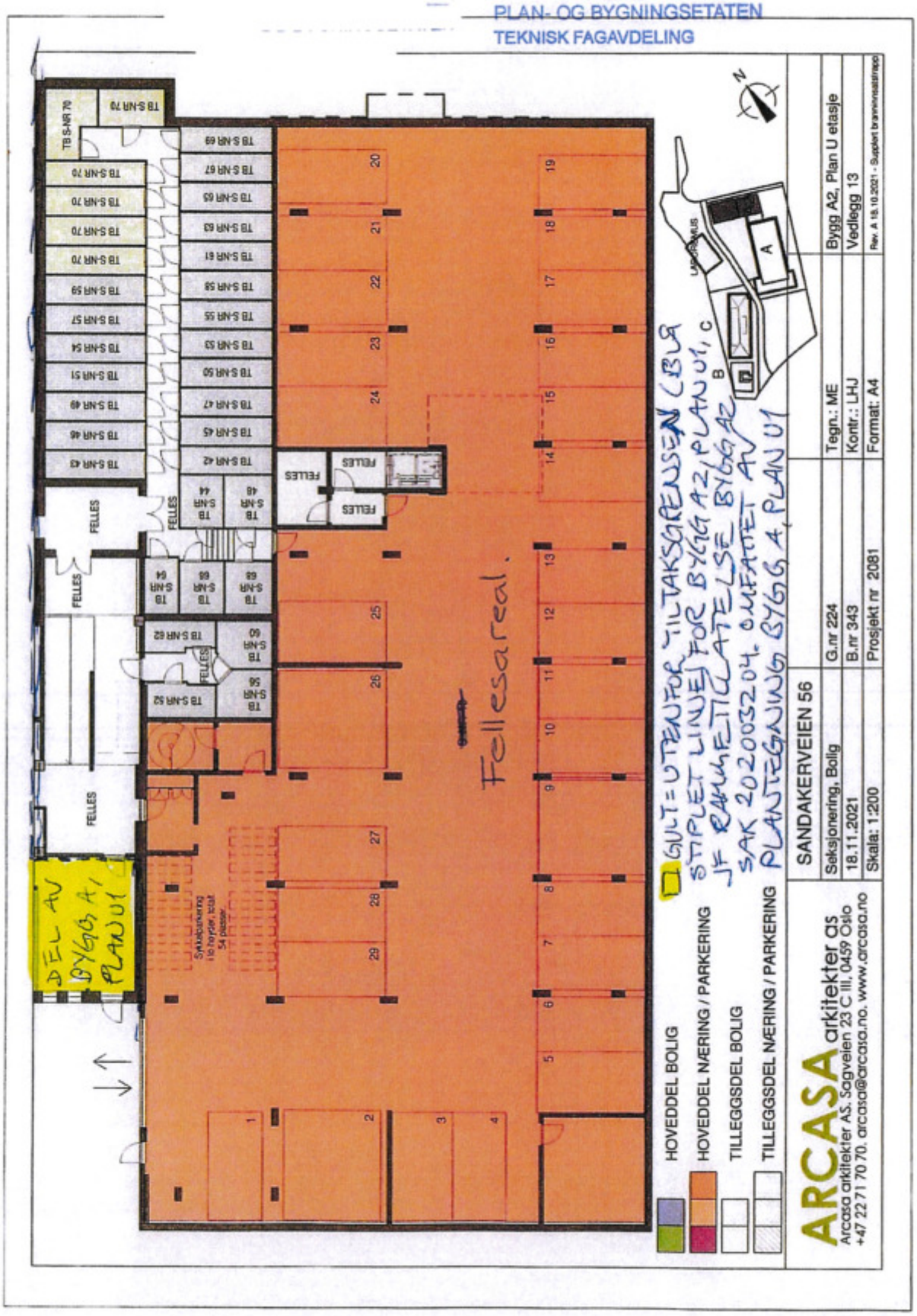
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift
13.9. ~~20.~~ 2022	Marian F. Fuhl


Sak 202209433-20 Landmålingskart
Sandakerveien 56 A-E - Reseksjonering av uteareal
Eiendom 224/343 (Utskrift: A3-ark for riktig målestokk)
Målestokk 1:600
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
224/365
Sandakerveien
224/391
224/364
TG71
224/403
Felles
224/381
224/341
224/343
Felles
Ivan Bjerndals gate
Sandakerveien
224/340
224/367
224/367
Sandakerveien
999/576
Åsengata
VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

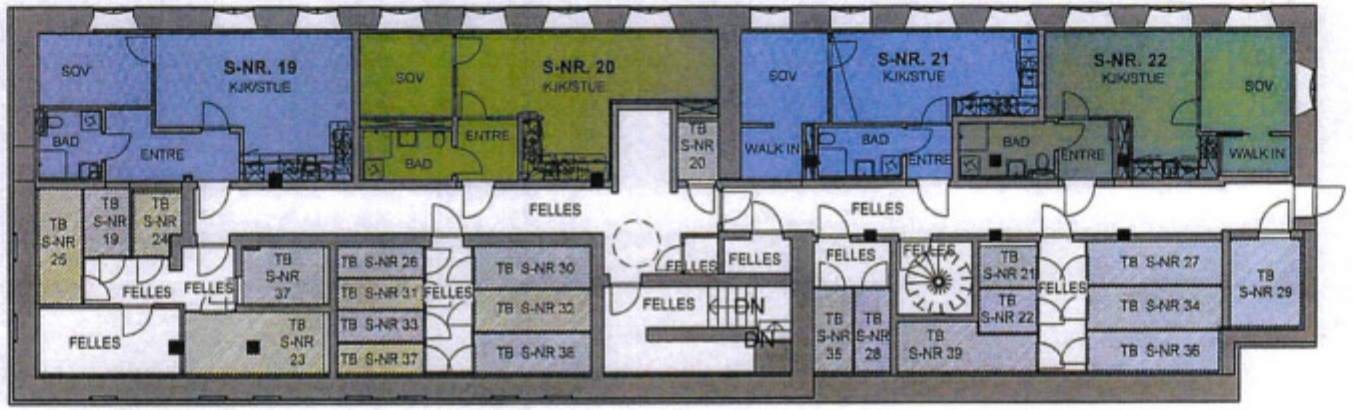


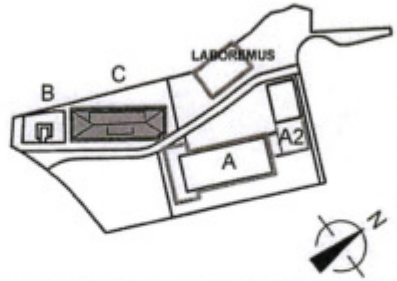


VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1428302/200
Uthentet 2025-02-19 10:24

VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

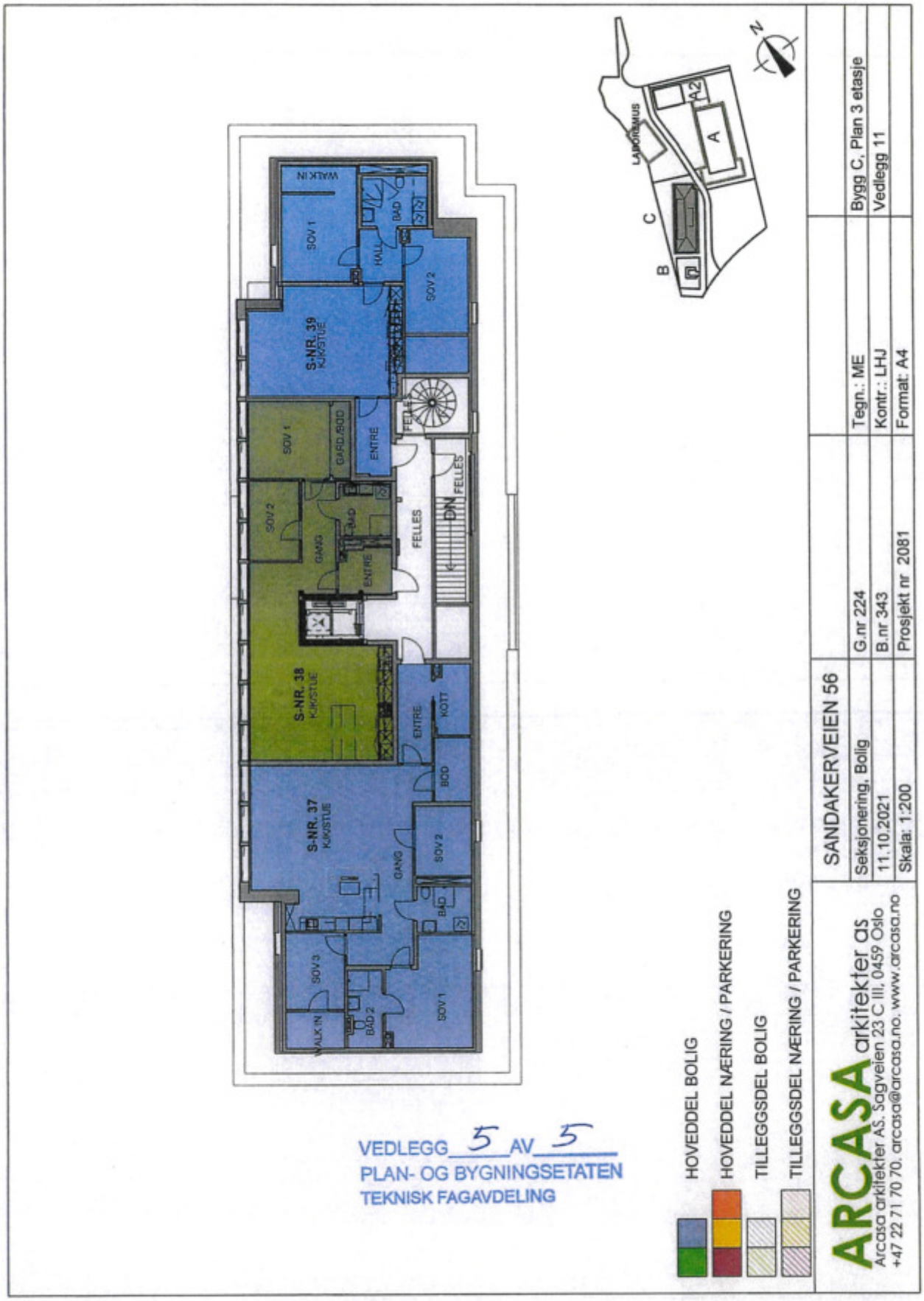




HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

SANDAKERVEIEN 56			
Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg C, Plan Underetasje
18.05.2022	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 08
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	



VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN DYVE & PARTNERE
PB 84 SKØYEN
0212 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Sandakerveien 56A (Fredrik Dyve)
Vår referanse: 3681227/25778392
Bestilling: C3 2025-02-19 (6) 71

Dato
19.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
344115	200	29.3.2022	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	343	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

27/12-21 vrl.

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613341635
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
911161230	ORKLA HOME & PERSONAL CARE AS		Postboks 673 Skøyen, 0214 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	224	343

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	224	343	0	1	60 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	2	50 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	3	37 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	4	67 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	5	50 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	6	40 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	7	37 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	8	67 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	9	50 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	10	45 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	11	37 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	12	67 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	13	50 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	14	45 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	15	37 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	16	67 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	17	50 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	18	45 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	19	47 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 344115 Tinglyst: 29.03.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/344115/200
Uthentet 2025-02-19 10:07
Side 1 av 48

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
27.12-21

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	224	343	0	20	45 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	21	38 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	22	41 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	23	51 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	24	37 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	25	53 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	26	41 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	27	53 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	28	48 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	29	72 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	30	51 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	31	37 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	32	53 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	33	41 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	34	53 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	35	48 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	36	72 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	37	117 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	38	81 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	39	80 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	40	977 / 11743	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	224	343	0	41	64 / 11743	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	224	343	0	42	59 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	43	60 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	44	98 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	45	78 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	46	83 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	47	60 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	48	98 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	49	78 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	50	83 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	51	60 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	52	98 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/344115/200
Uthentet 2025-02-19 10:07

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
27/2-21
OKL.

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	224	343	0	53	78 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	54	83 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	55	60 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	56	98 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	57	78 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	58	83 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	59	60 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	60	98 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	61	78 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	62	83 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	63	60 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	64	98 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	65	78 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	66	97 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	67	78 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	68	97 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	69	78 / 11743	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	70	5755 / 11743	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	224	343	0	71	647 / 11743	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/344115/200
Uthentet 2025-02-19 10:07

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

27/12-21
ell.

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson 48952909
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Ludvig Jåsund

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Sandakerveien 56 AS	982 405 076	Adv. Østeraas: tfo@binghodneland.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
c/o Scandinavian Development, Parkveien 33	0258	Oslo	94021708

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	224	343	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
911 161 230	Orkla Home & Care AS	1/1
	(Sandakerveien 56 AS org.nr. 982 405 076 har generalfullmakt, vedlagt)	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	60	B	13	B	50	B	25	B	53	B	37	B	117	B	49	B	78	B
2	B	50	B	14	B	45	B	26	B	41	B	38	B	81	B	50	B	83	B
3	B	37	B	15	B	37	B	27	B	53	B	39	B	80	B	51	B	60	B
4	B	67	B	16	B	67	B	28	B	48	B	40	N	977		52	B	98	B
5	B	50	B	17	B	50	B	29	B	72	B	41	N	64		53	B	78	B
6	B	40	B	18	B	45	B	30	B	51	B	42	B	59	B	54	B	83	B
7	B	37	B	19	B	47	B	31	B	37	B	43	B	60	B	55	B	60	B
8	B	67	B	20	B	45	B	32	B	53	B	44	B	98	B	56	B	98	B
9	B	50	B	21	B	38	B	33	B	41	B	45	B	78	B	57	B	78	B
10	B	45	B	22	B	41	B	34	B	53	B	46	B	83	B	58	B	83	B
11	B	37	B	23	B	51	B	35	B	48	B	47	B	60	B	59	B	60	B
12	B	67	B	24	B	37	B	36	B	72	B	48	B	98	B	60	B	98	B
Sum teller=					Nevner =														

VIDERE S. 4/

Dato	Innsenderens underskrift
29 .06.2021	Gjert Ihm Anja Dyrberg

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
30.06.2021	Gjut Ilm Anja Dyb Dy

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 30 .06.2021	Gjert Brun	Gjert Brun, iht. fullm.
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 30 .06.2021	Anja Dyrberg	Anja Paulseth Dyrberg, iht. fullm.
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	224	343	

Dato	Underskrift	Stempel
21.12.2021	Eva Fuchs	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
30 .06.2021	Gjert Brun Anja Dyrberg

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

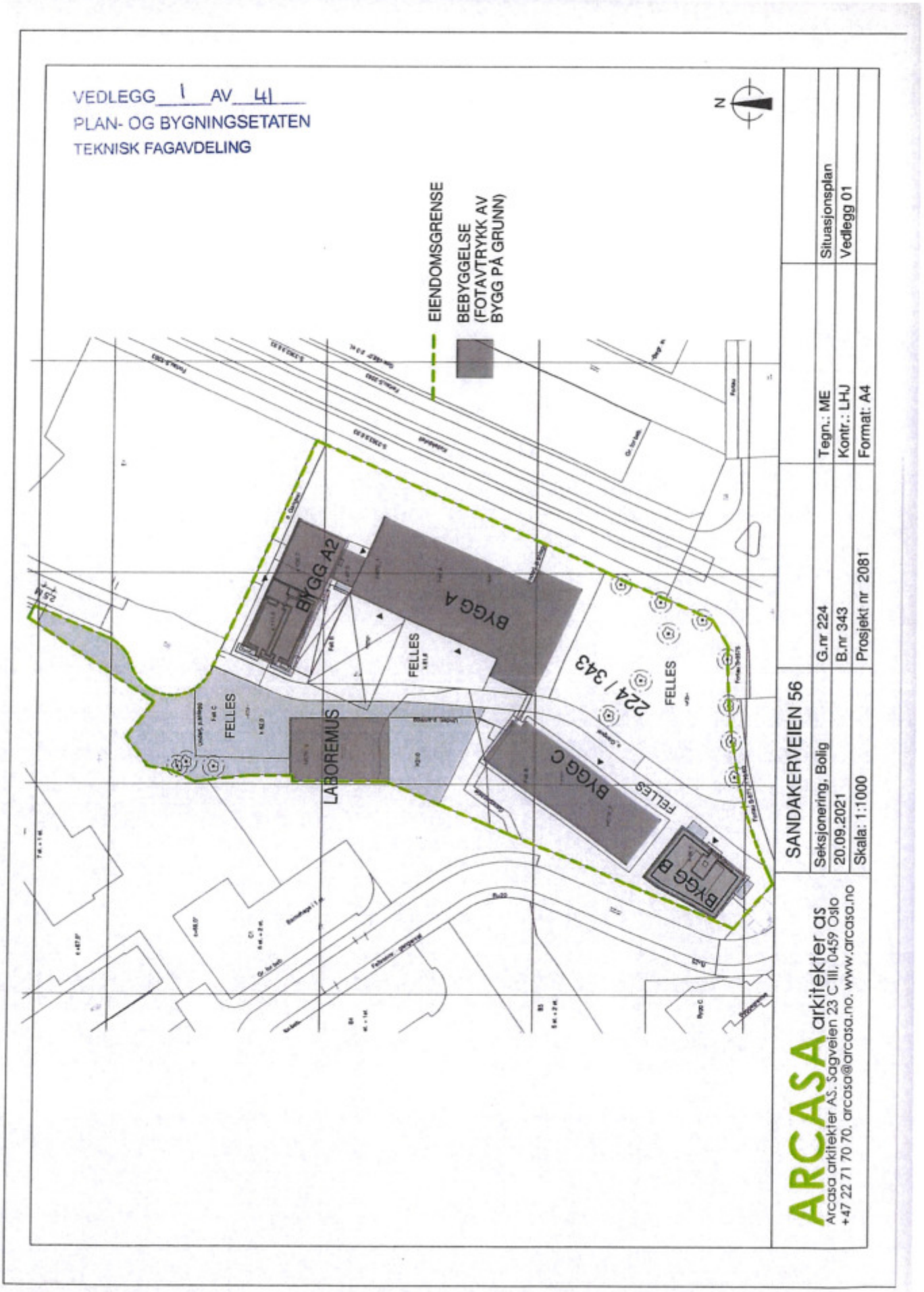
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

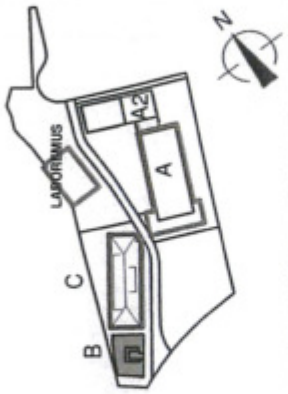
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	78	B	85				109				133				157			
62	B	83	B	86				110				134				158			
63	B	60	B	87				111				135				159			
64	B	98	B	88				112				136				160			
65	B	78	B	89				113				137				161			
66	B	97	B	90				114				138				162			
67	B	78	B	91				115				139				163			
68	B	97	B	92				116				140				164			
69	B	78	B	93				117				141				165			
70	N	57~~55~~	B	94				118				142				166			
71	N	647		95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
		Sum teller=	11743			Nevner =		11743											

Dato 30/6-21 | Innsenderens underskrift Gert Ove Anita Dyrdal


VEDLEGG 1 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
EIENDOMSGRENSE
BEBYGGELSE (FOTAVTRYKK AV BYGG PÅ GRUNN)
BYGG A2
BYGG A
BYGG C
BYGG B
LABOREMUS
FELLES
224 / 343
SANDAKERVEIEN 56
Seksjonering, Bolig
20.09.2021
Skala: 1:1000
G.nr 224
B.nr 343
Prosjekt nr 2081
Tegn.: ME
Kontr.: LHJ
Format: A4
Situasjonsplan
Vedlegg 01
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

VEDLEGG 2 AV 41

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





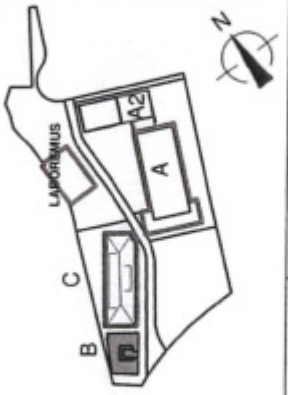
HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

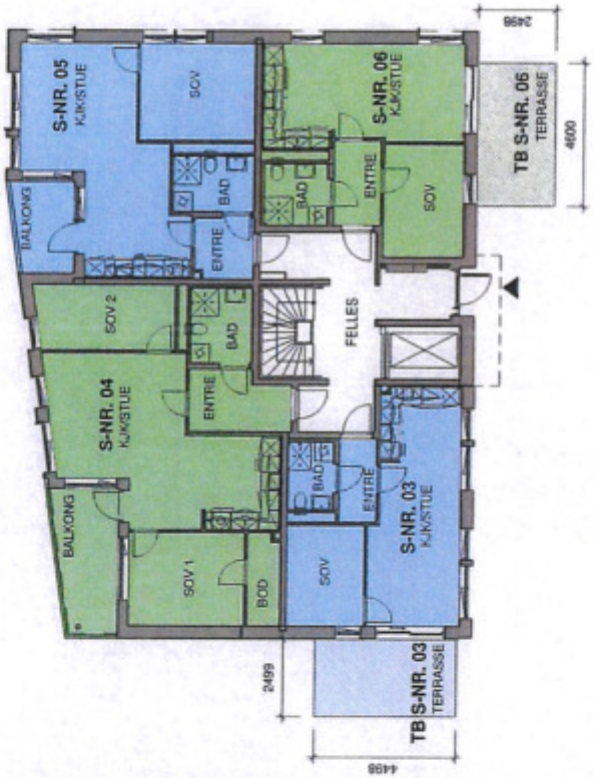
SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg B, Plan Underetasje
20.09.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 02
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

VEDLEGG 3 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224
20.09.2021	B.nr 343
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081

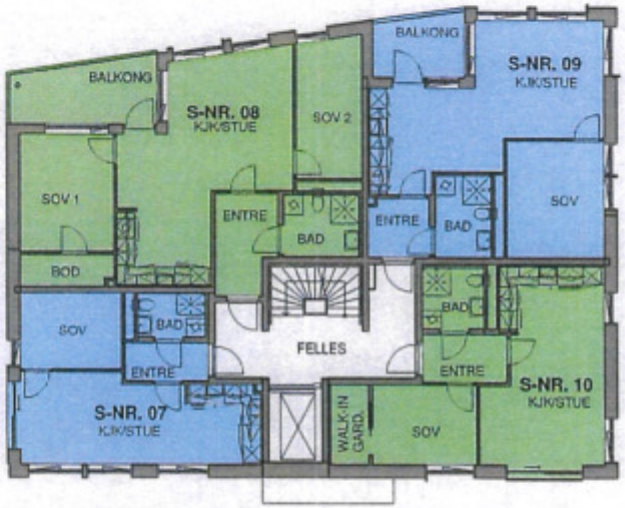
Tegn.: ME
Kontr.: LHJ
Format: A4

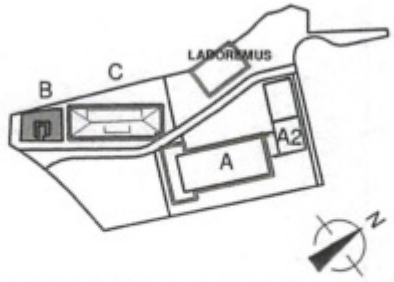
Bygg B, Plan 1 etasje
Vedlegg 03

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/344115/200
Uthentet 2025-02-19 10:07

VEDLEGG 4 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





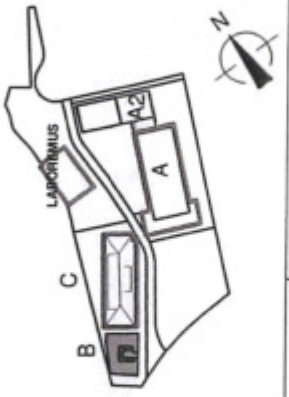
HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

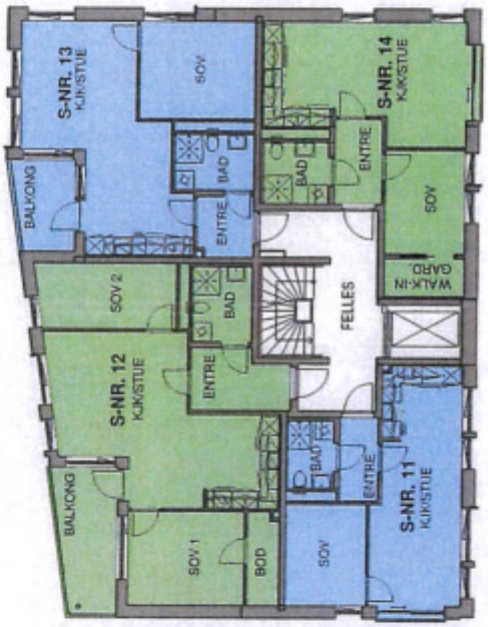
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

SANDAKERVEIEN 56			
Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg B, Plan 2 etasje
20.09.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 04
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/344115/200
Uthentet 2025-02-19 10:07

VEDLEGG 5 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





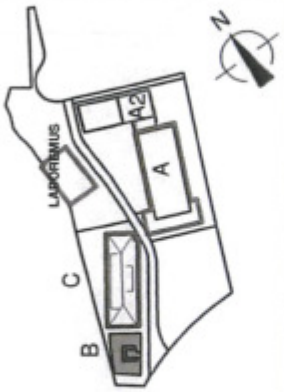
HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

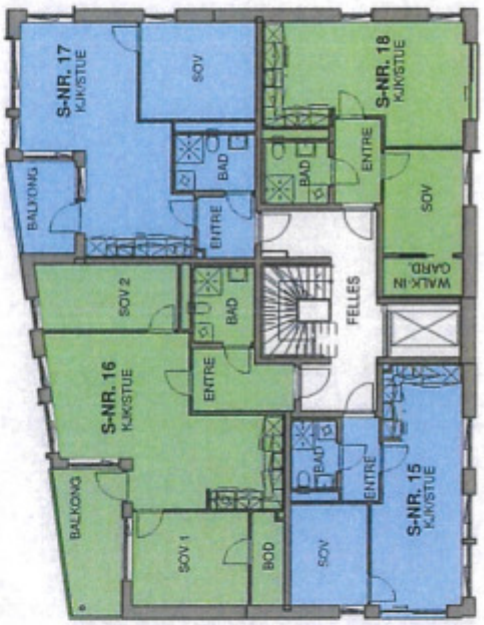
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg B, Plan 3 etasje
20.09.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 05
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

VEDLEGG 6 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





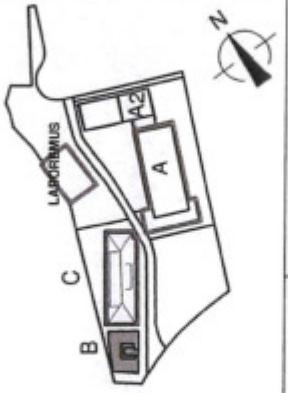
HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

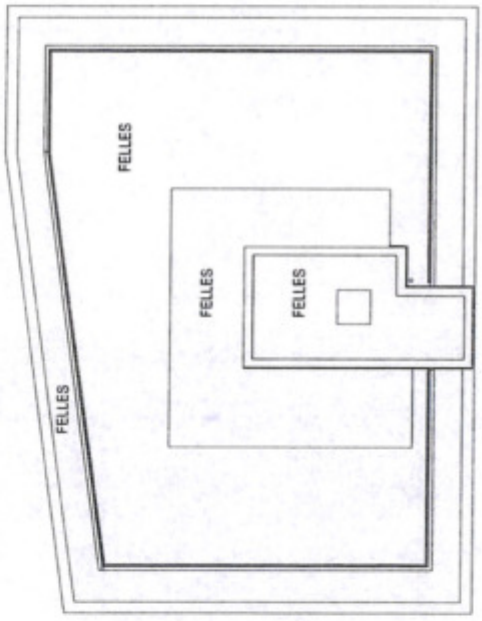
SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg B, Plan 4 etasje
20.09.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 06
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

VEDLEGG 7 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





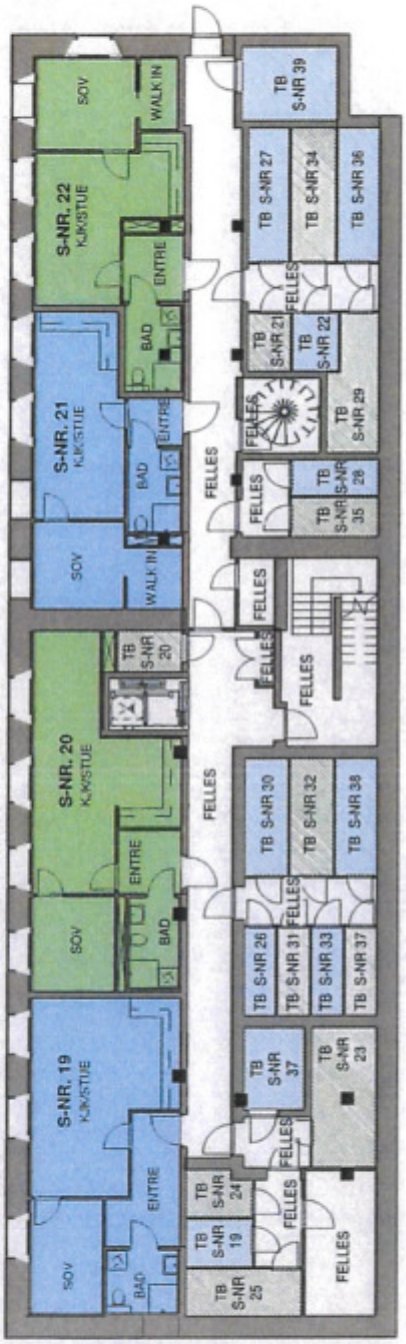
HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

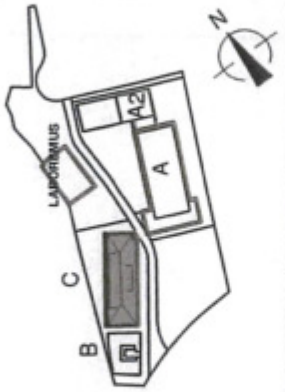
SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg B, Takplan
20.09.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 07
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

VEDLEGG 8 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





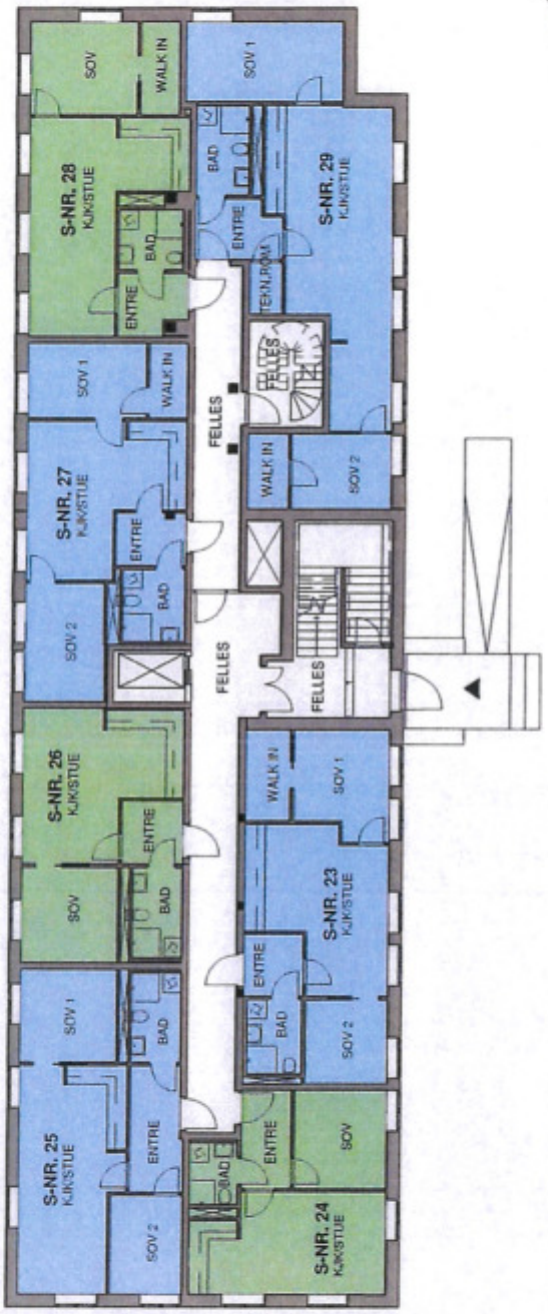
HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg C, Plan Underetasje
11.10.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 08
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

VEDLEGG 9 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224
20.09.2021	B.nr 343
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081

Tegn.: ME
Kontr.: LHJ
Format: A4

Bygg C, Plan 1 etasje
Vedlegg 09

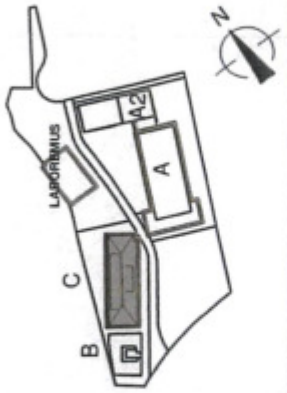
ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

VEDLEGG 10 AV 41

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TEKNISK FAGAVDELING





HOVEDDEL BOLIG

HOVEDDEL NÆRING / PARKERING

TILLEGGSDEL BOLIG

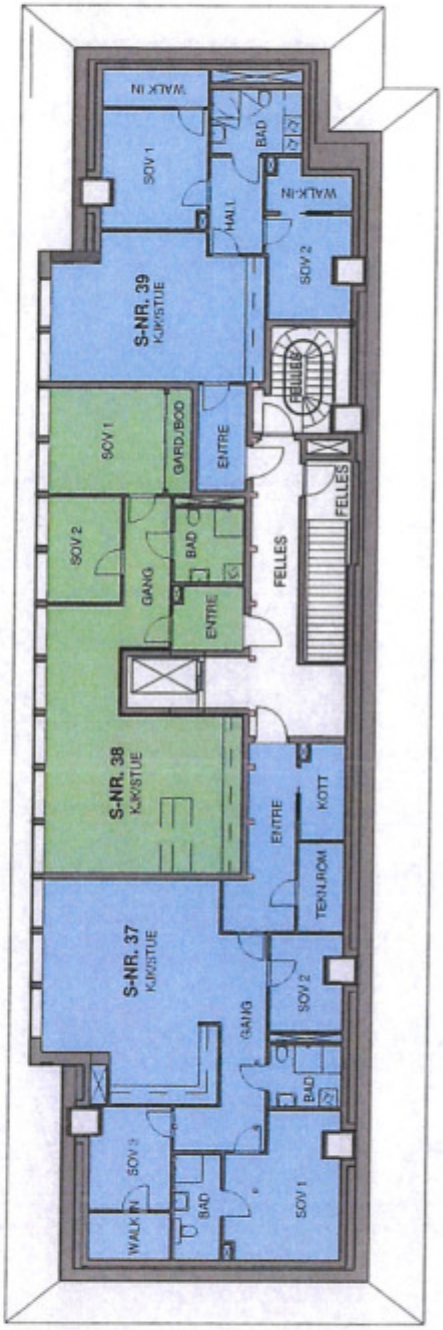
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg C, Plan 2 etasje
20.09.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 10
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

VEDLEGG 11 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





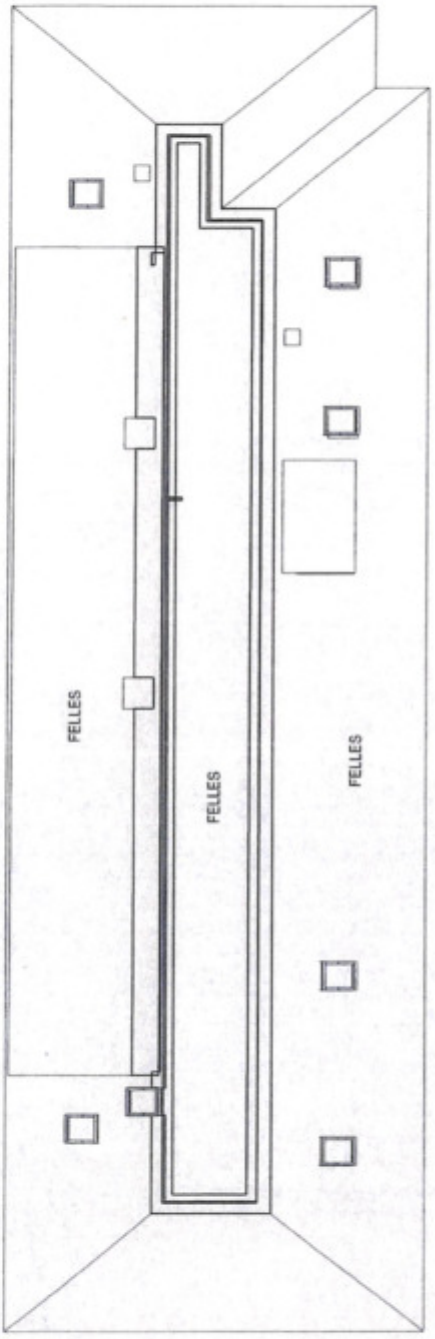
HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg C, Plan 3 etasje
20.09.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 11
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

VEDLEGG 12 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

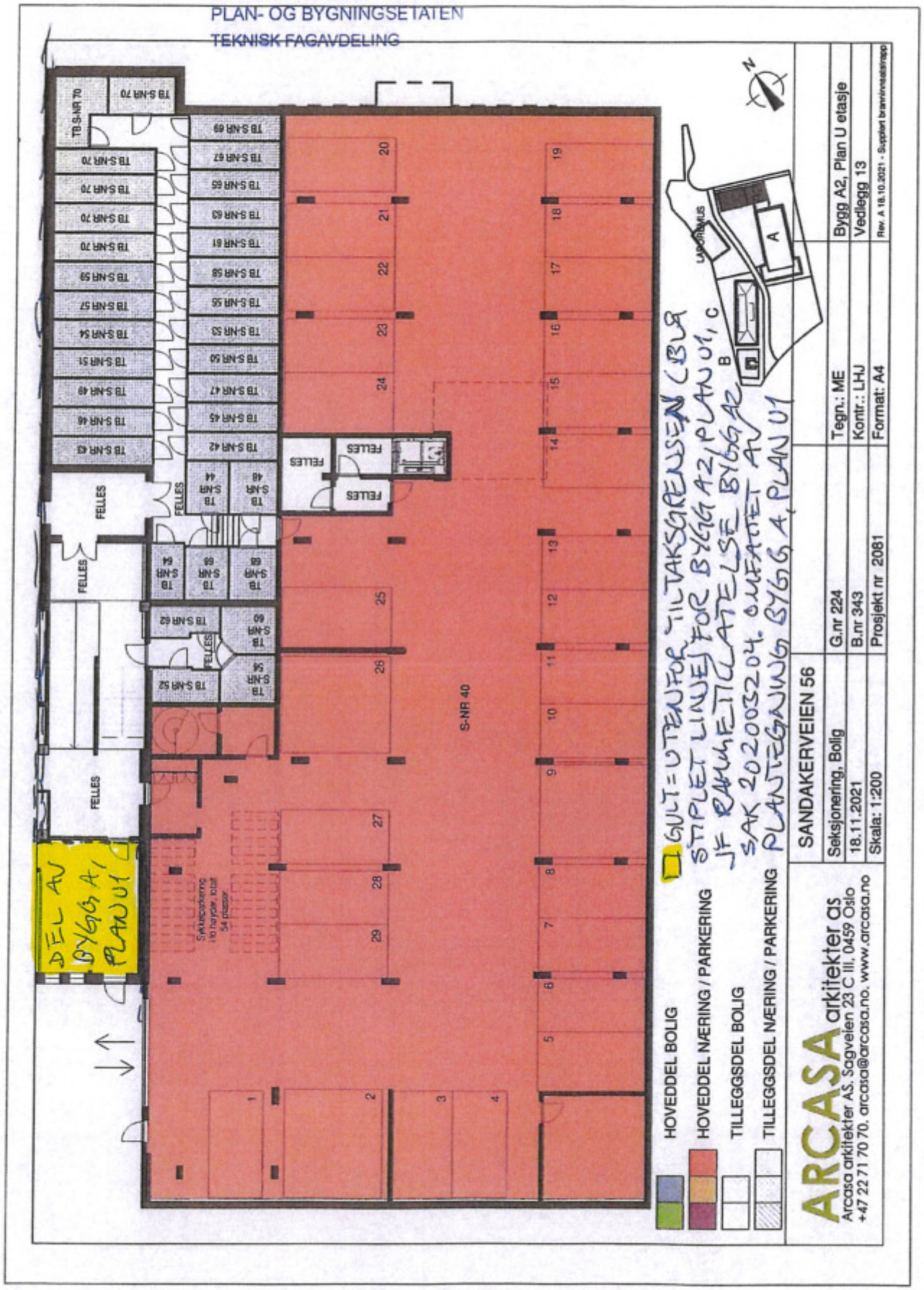
SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg C, Takplan
20.09.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 12
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

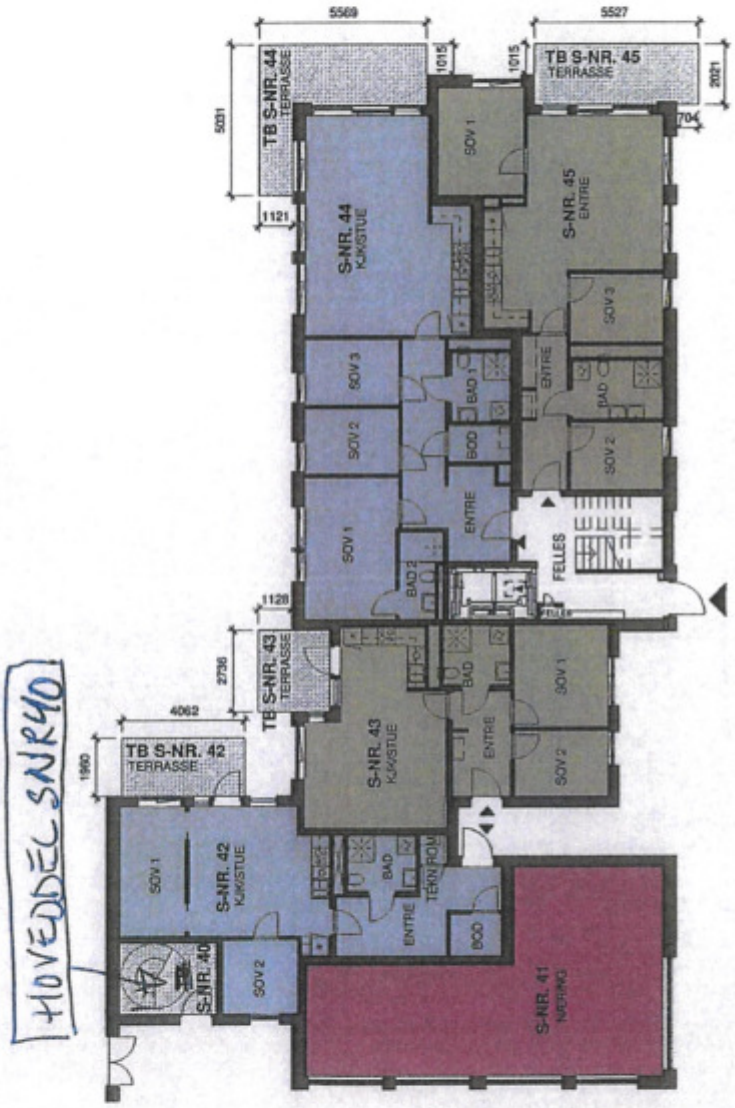
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/344115/200
Uthentet 2025-02-19 10:07

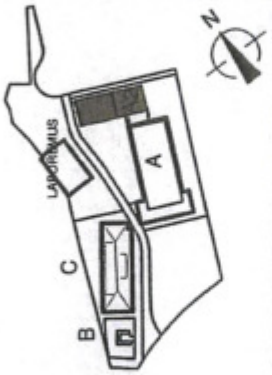
VEDLEGG 13 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 14 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

HOVEDDEL SNR40





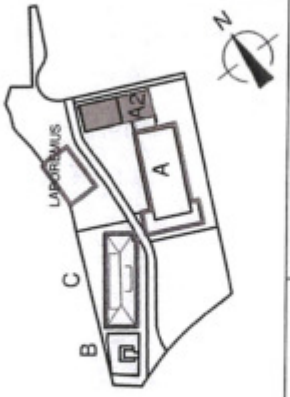
HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

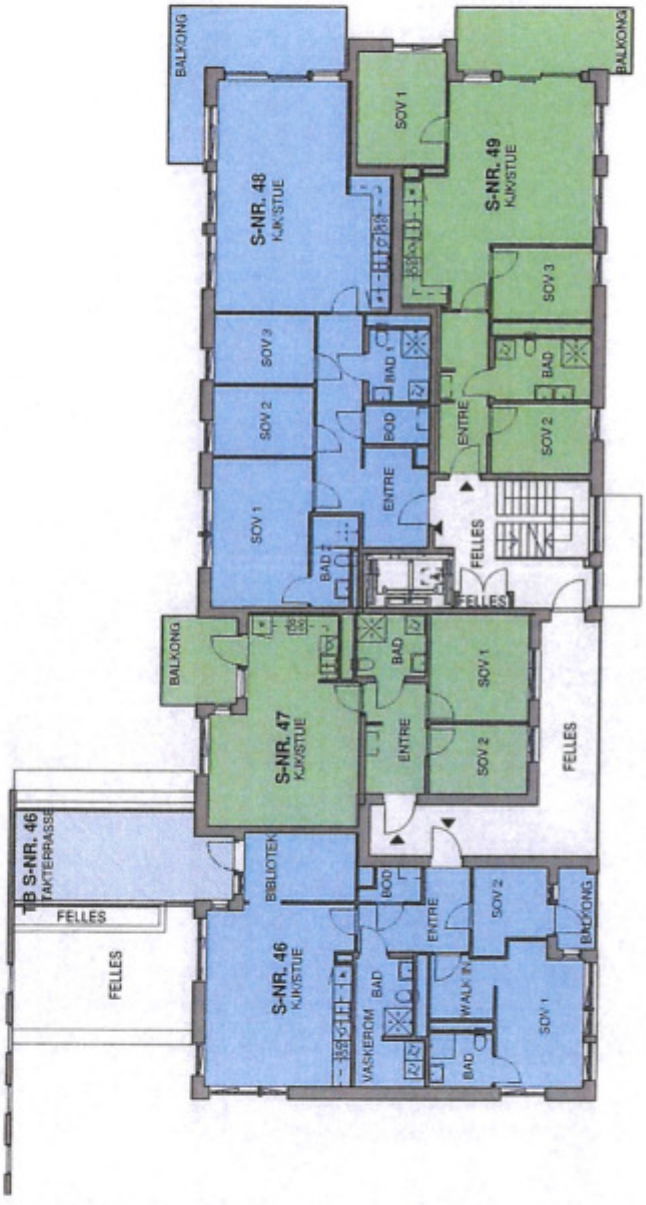
SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig og næring	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg A2, Plan 1 etasje
03.11.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 14
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	Rev. A 18.10.2021 - Supplert brannvannstrapp

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

VEDLEGG 15 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224
20.09.2021	B.nr 343
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081

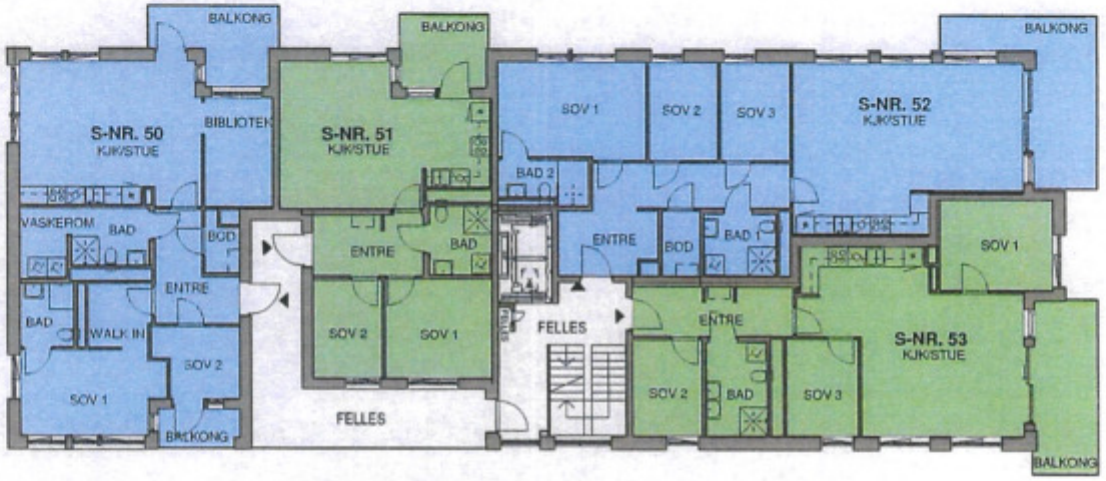
Tegn.: ME
Kontr.: LHJ
Format: A4

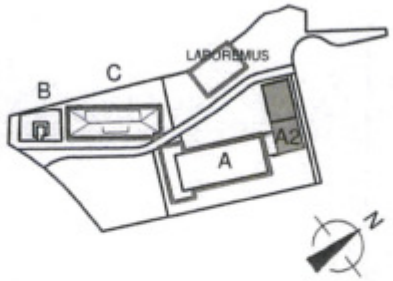
Bygg A2, Plan 2 etasje
Vedlegg 15

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/344115/200
Uthentet 2025-02-19 10:07

VEDLEGG 16 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



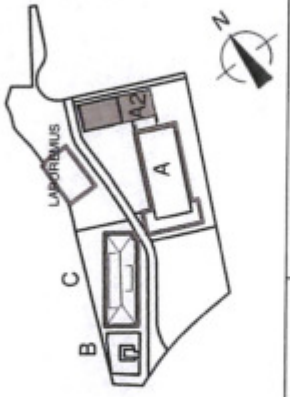


HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

SANDAKERVEIEN 56			
Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg A2, Plan 3 etasje
03.11.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 16
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

VEDLEGG 17 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

SANDAKERVEIEN 56

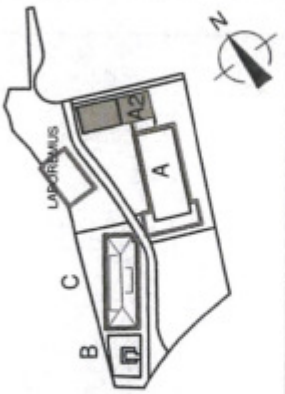
Seksjonering, Bolig	G.nr 224
20.09.2021	B.nr 343
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081

Tegn.: ME
Kontr.: LHJ
Format: A4

Bygg A2, Plan 4 etasje
Vedlegg 17

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

VEDLEGG 18 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





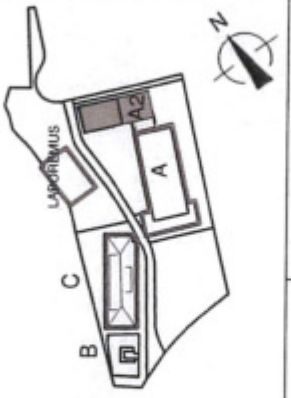
HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg A2, Plan 5 etasje
03.11.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 18
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

VEDLEGG 19 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





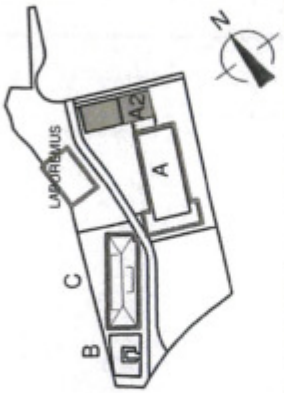
HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

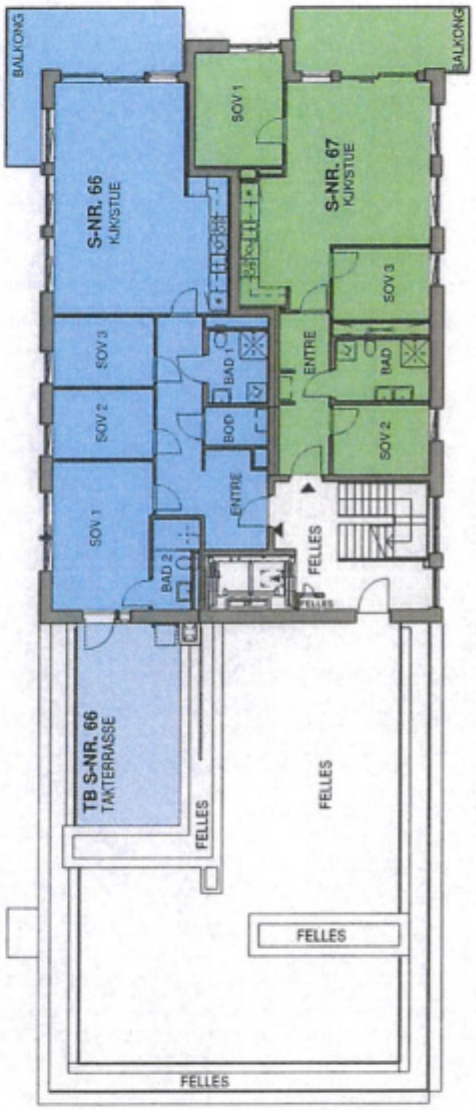
SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg A2, Plan 6 etasje
20.09.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 19
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

VEDLEGG 20 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





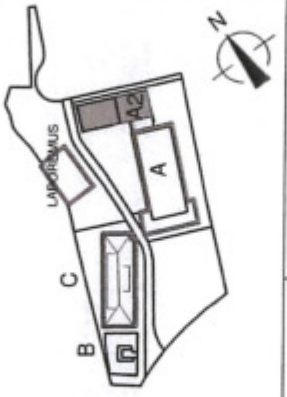
HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg A2, Plan 7 etasje
03.11.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 20
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

VEDLEGG 21 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





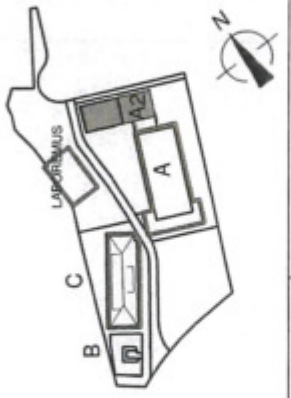
HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

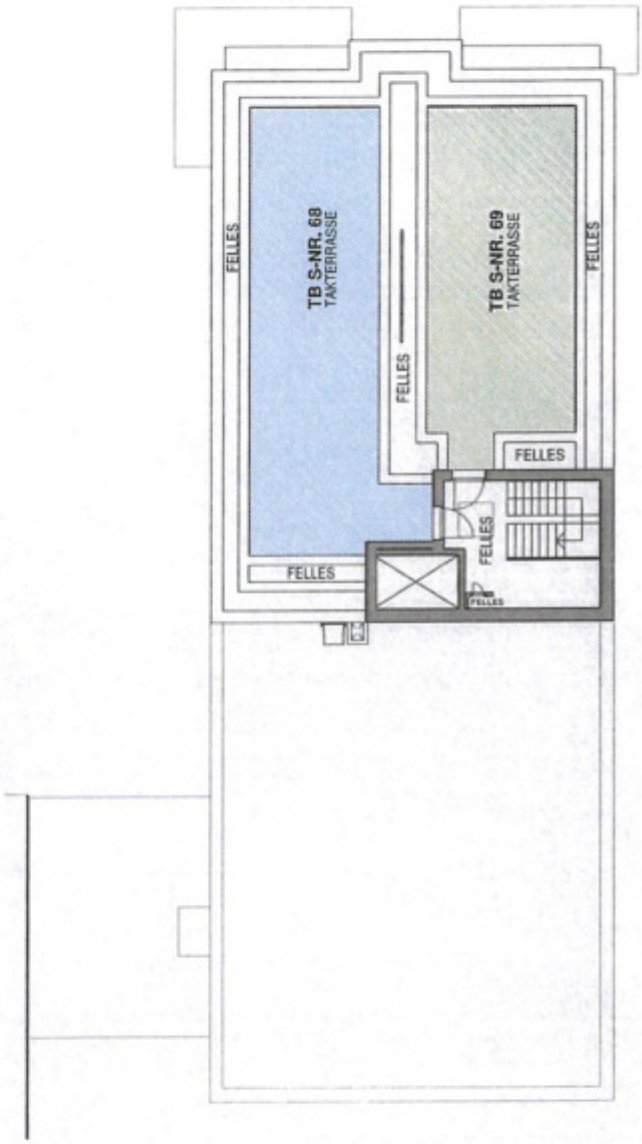
SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg A2, Plan 8 etasje
03.11.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 21
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

VEDLEGG 22 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





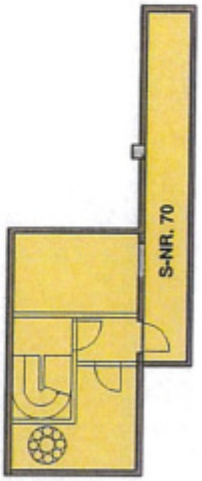
HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg A2, Takplan
03.11.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 22
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	Rev. A 18.10.2021 - Korrigert betegnelse til TB

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

VEDLEGG 23 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



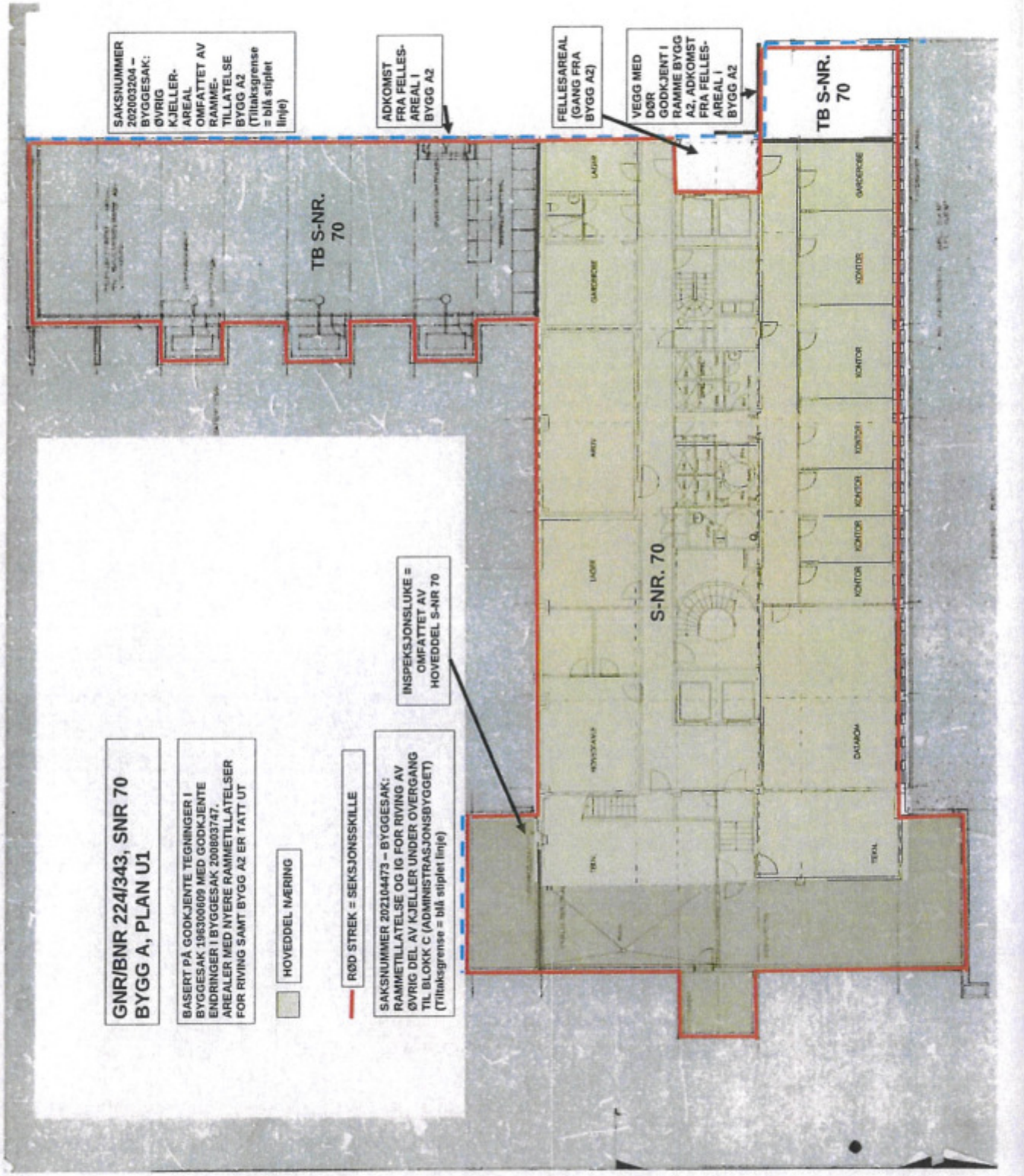
HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg A, Plan U2 etasje
03.11.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 23
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

VEDLEGG 24 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

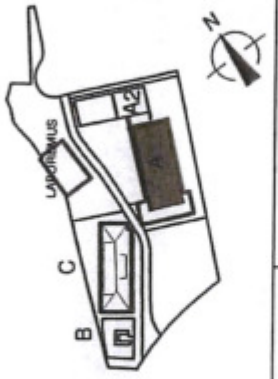


VEDLEGG 25 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SEKSJONSSKILLET BYGG A, PLAN 1, SNR 70 / BYGG A2, PLAN U1, FELLESAREAL GÅR I ETASJESKILLET I TRAPPEN MED REPOS

REPOS

S-NR. 70



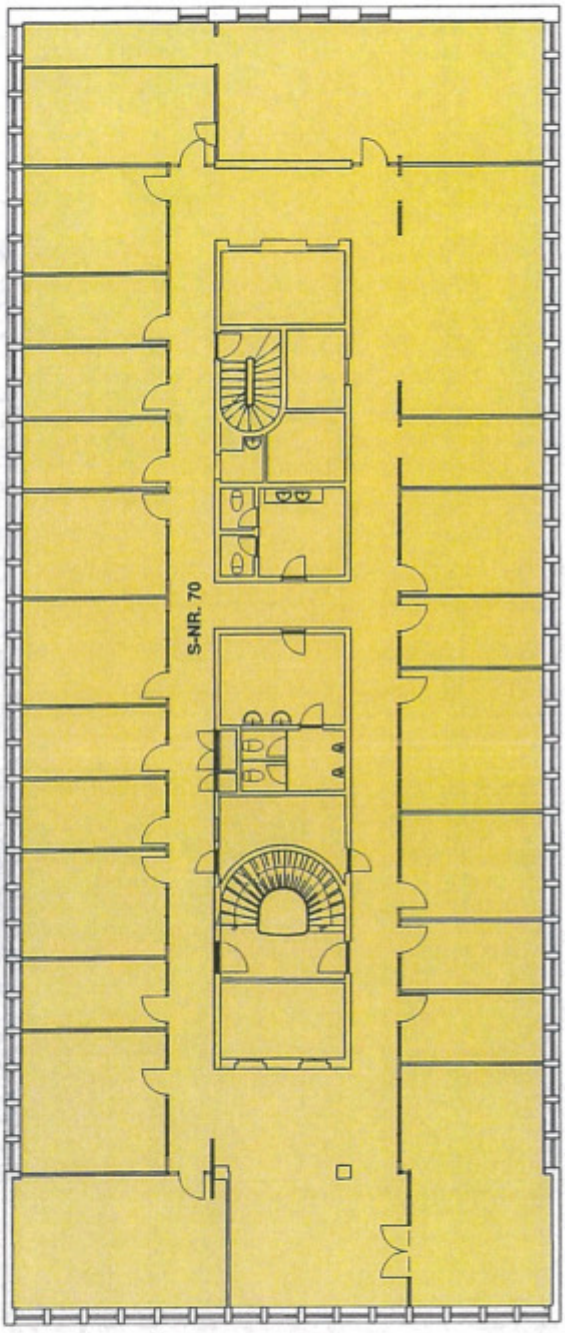
HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

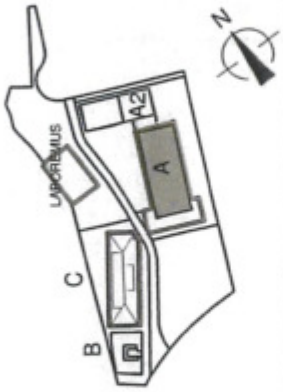
SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg A, Plan 1 etasje
19.11.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 25
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

VEDLEGG 26 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

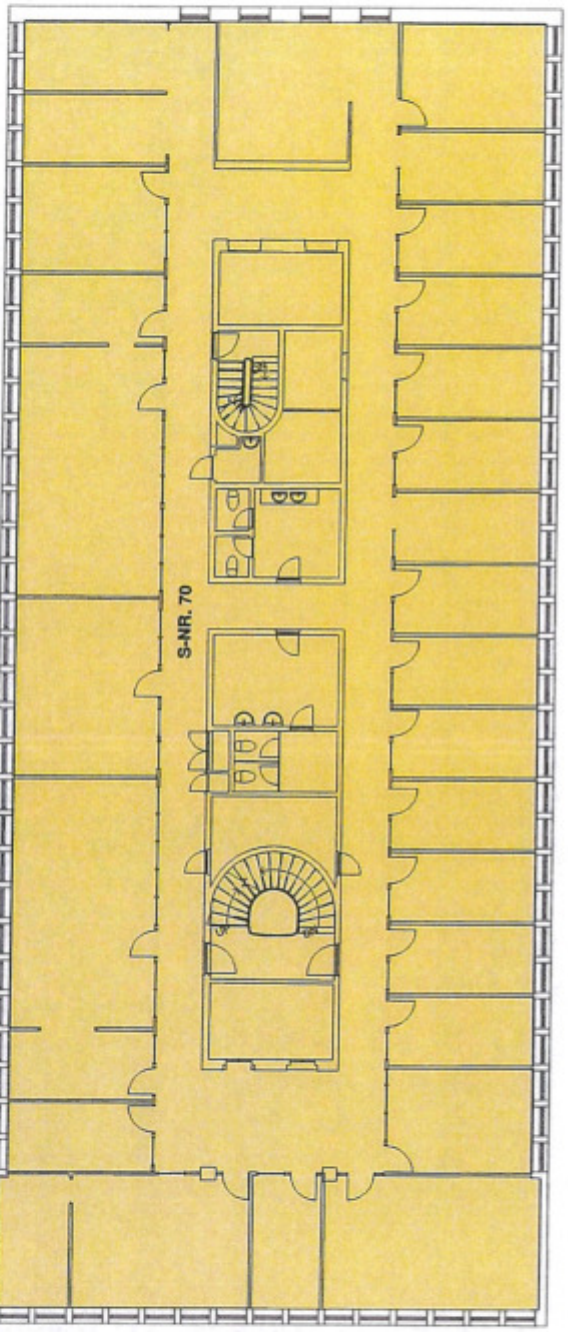
SANDAKERVEIEN 56

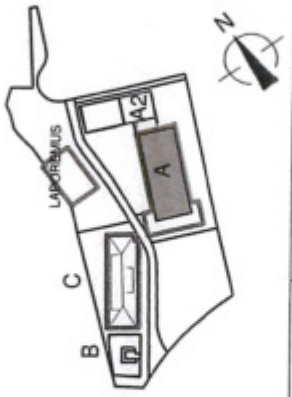
Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg A, Plan 2 etasje
03.11.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 26
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/344115/200
Uthentet 2025-02-19 10:07

VEDLEGG 27 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





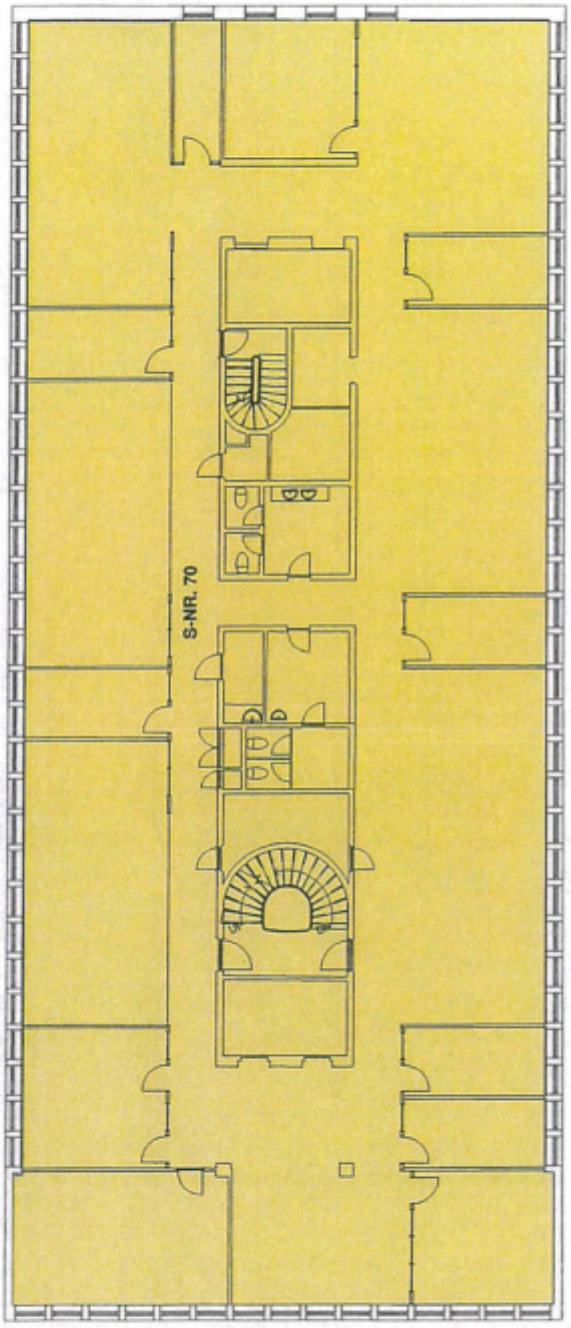
HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

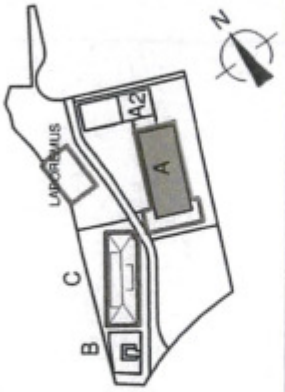
SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg A, Plan 3 etasje
03.11.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 27
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

VEDLEGG 28 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





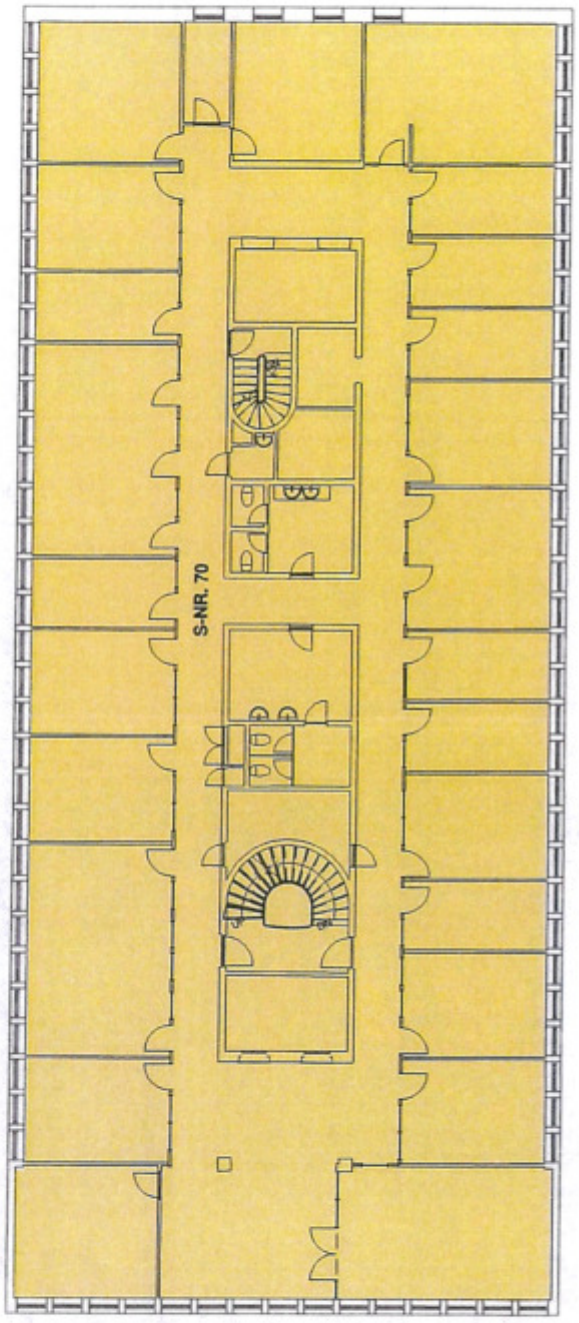
HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

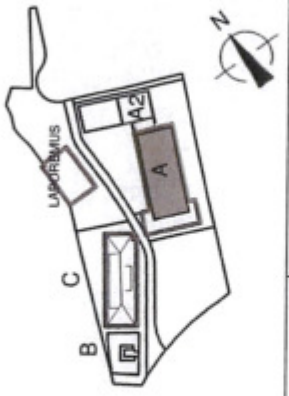
SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg A, Plan 4 etasje
03.11.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 28
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

VEDLEGG 29 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





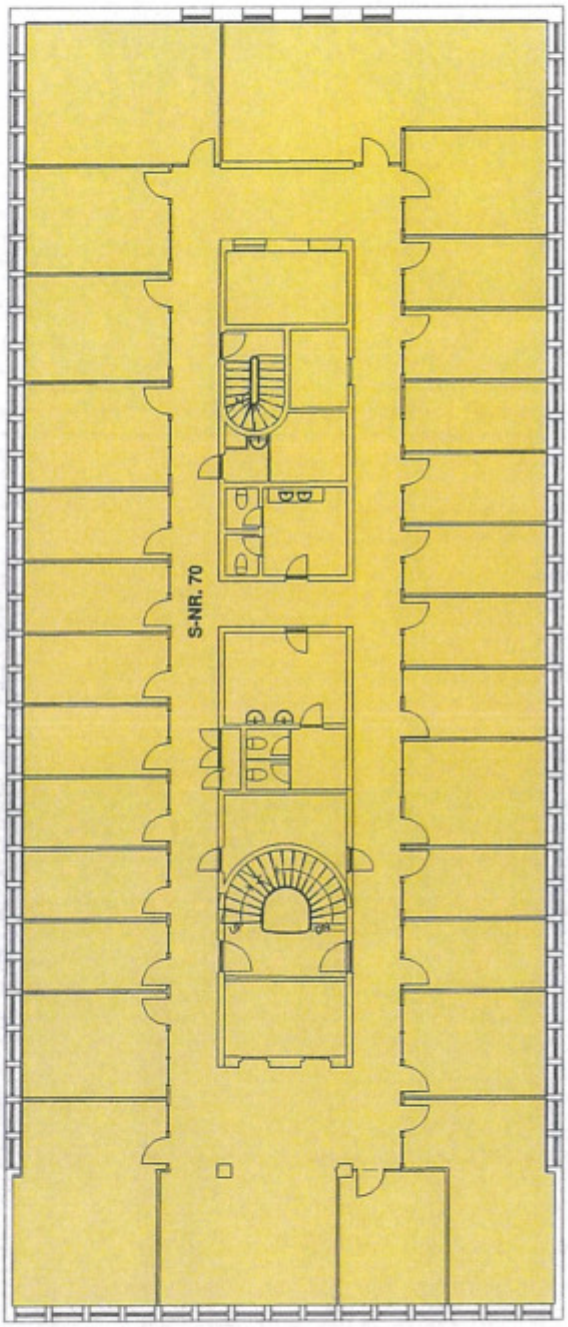
HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

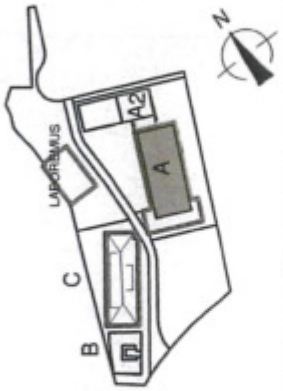
SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg A, Plan 5 etasje
03.11.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 29
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

VEDLEGG 30 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

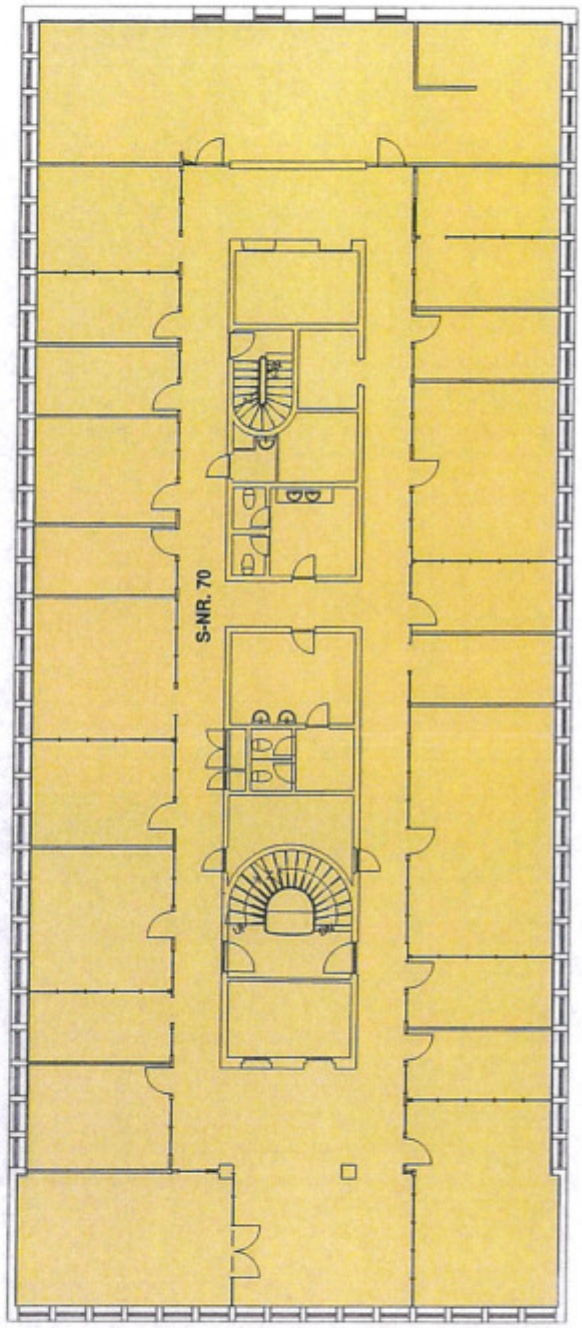
SANDAKERVEIEN 56

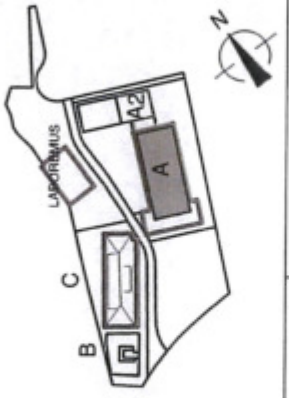
Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg A, Plan 6 etasje
03.11.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 30
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/344115/200
Uthentet 2025-02-19 10:07

VEDLEGG 31 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





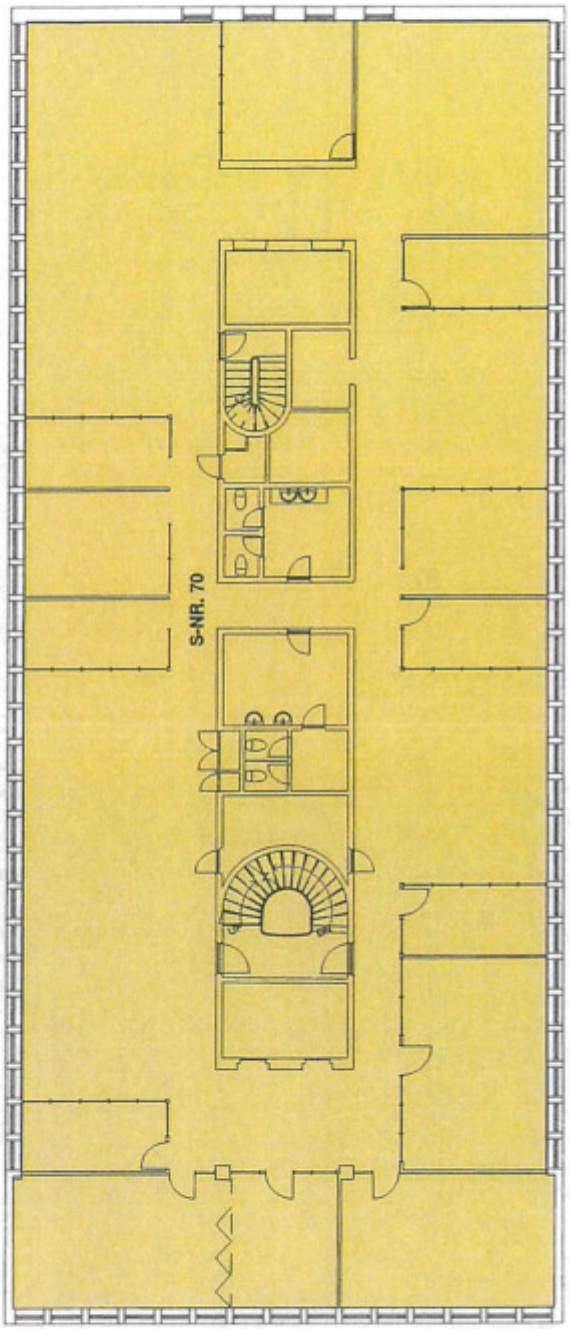
HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

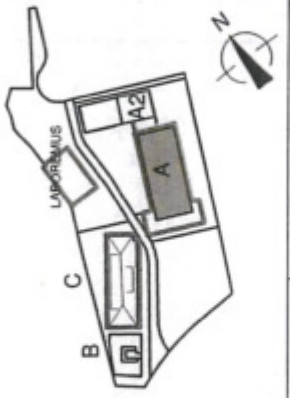
SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg A, Plan 7 etasje
03.11.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 31
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

VEDLEGG 32 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





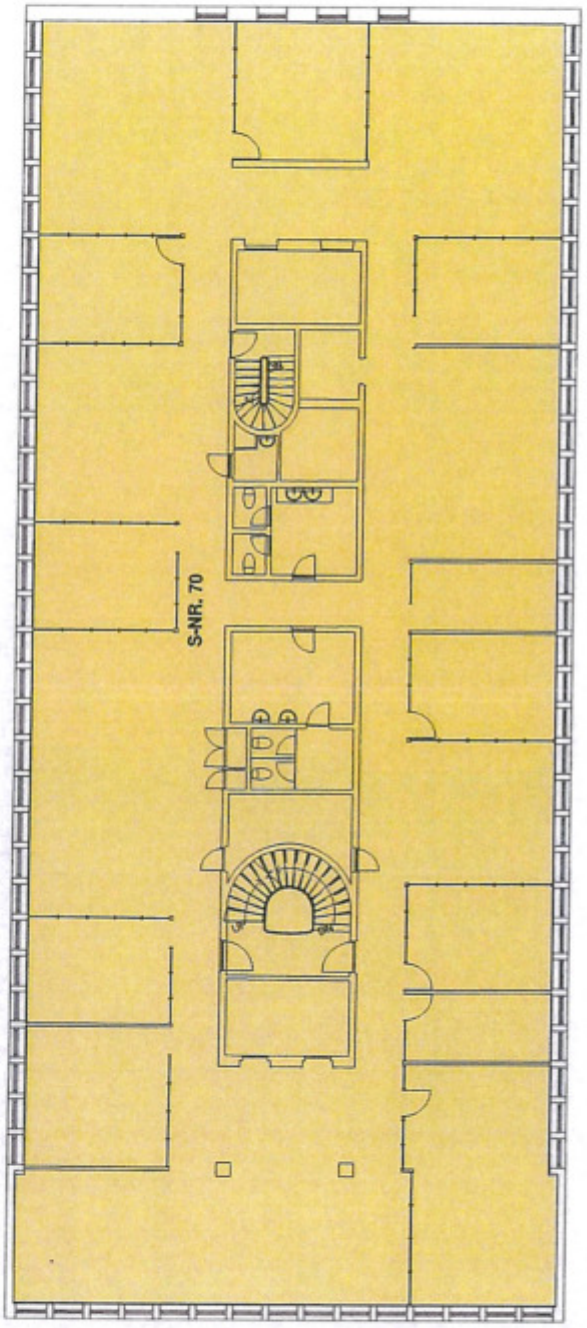
HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

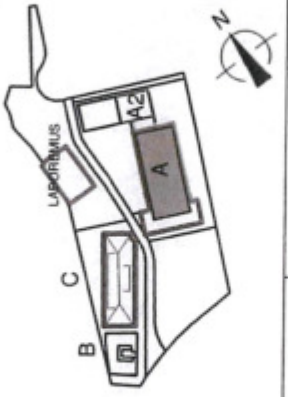
SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg A, Plan 8 etasje
03.11.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 32
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

VEDLEGG 33 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

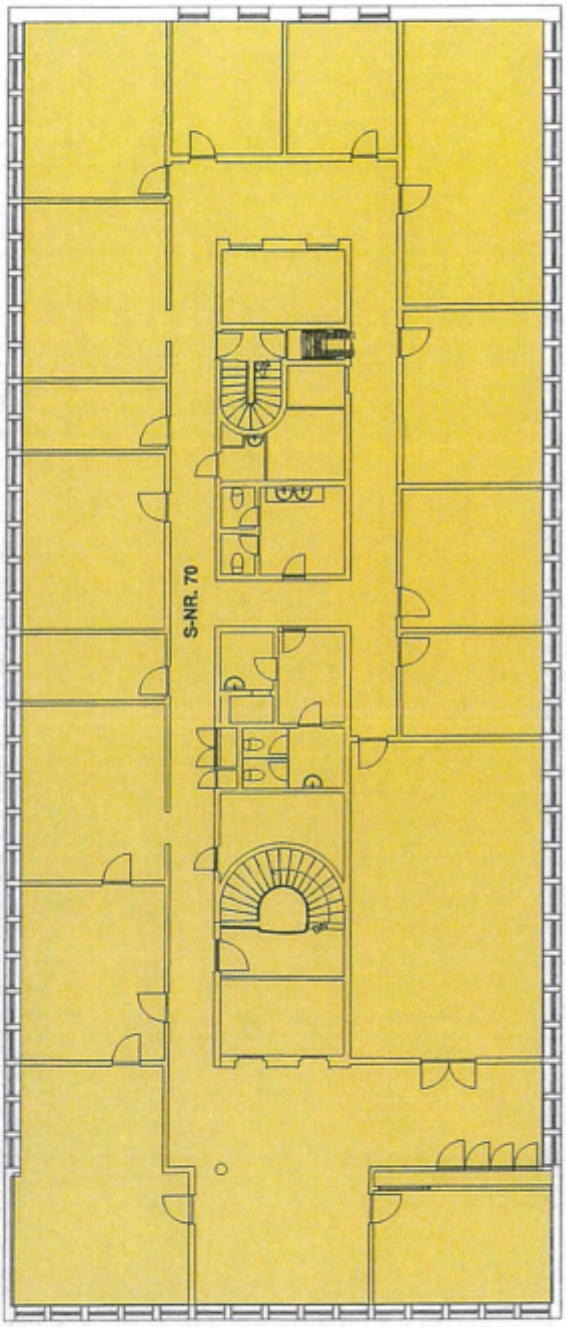
SANDAKERVEIEN 56

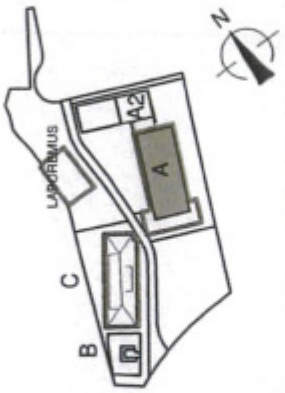
Seksjonering, Bolig	G.nr 224
03.11.2021	B.nr 343
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081

Tegn.: ME	Bygg A, Plan 9 etasje
Kontr.: LHJ	Vedlegg 33
Format: A4	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

VEDLEGG 34 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





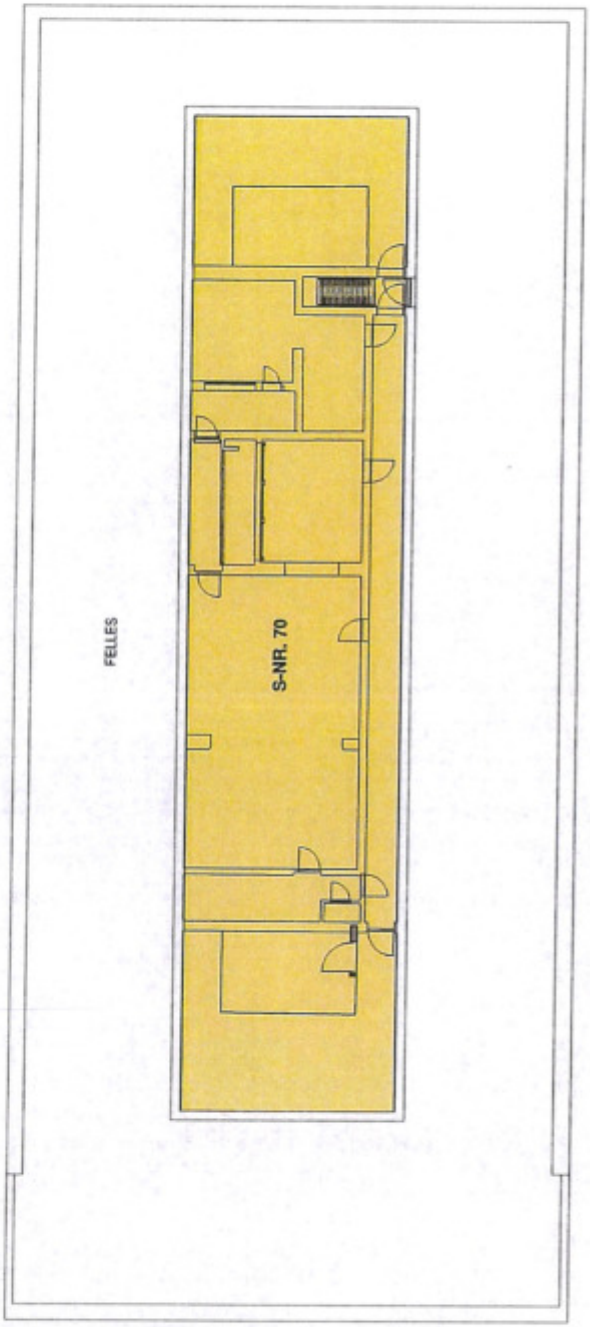
HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg A, Plan 10 etasje
19.11.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 34
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

VEDLEGG 35 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

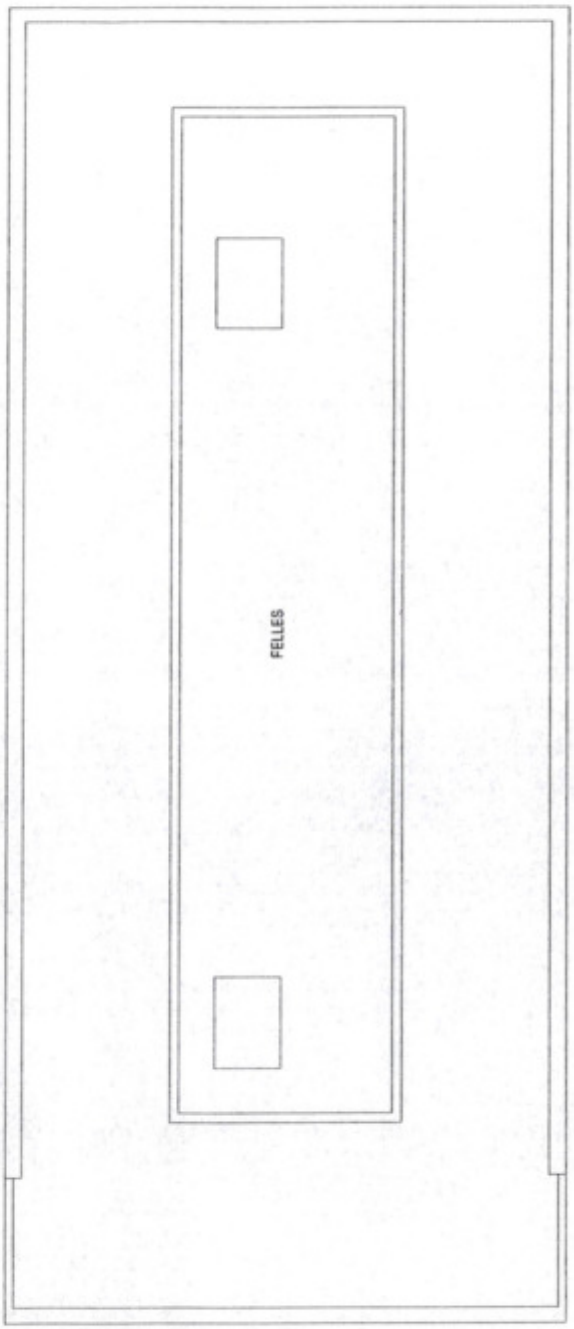
SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg A, Plan 11 etasje
19.11.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 35
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS. Sagveien 23 C III. 0459 Oslo
+47 22 71 70 70. arcasa@arcasa.no. www.arcasa.no

VEDLEGG 36 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





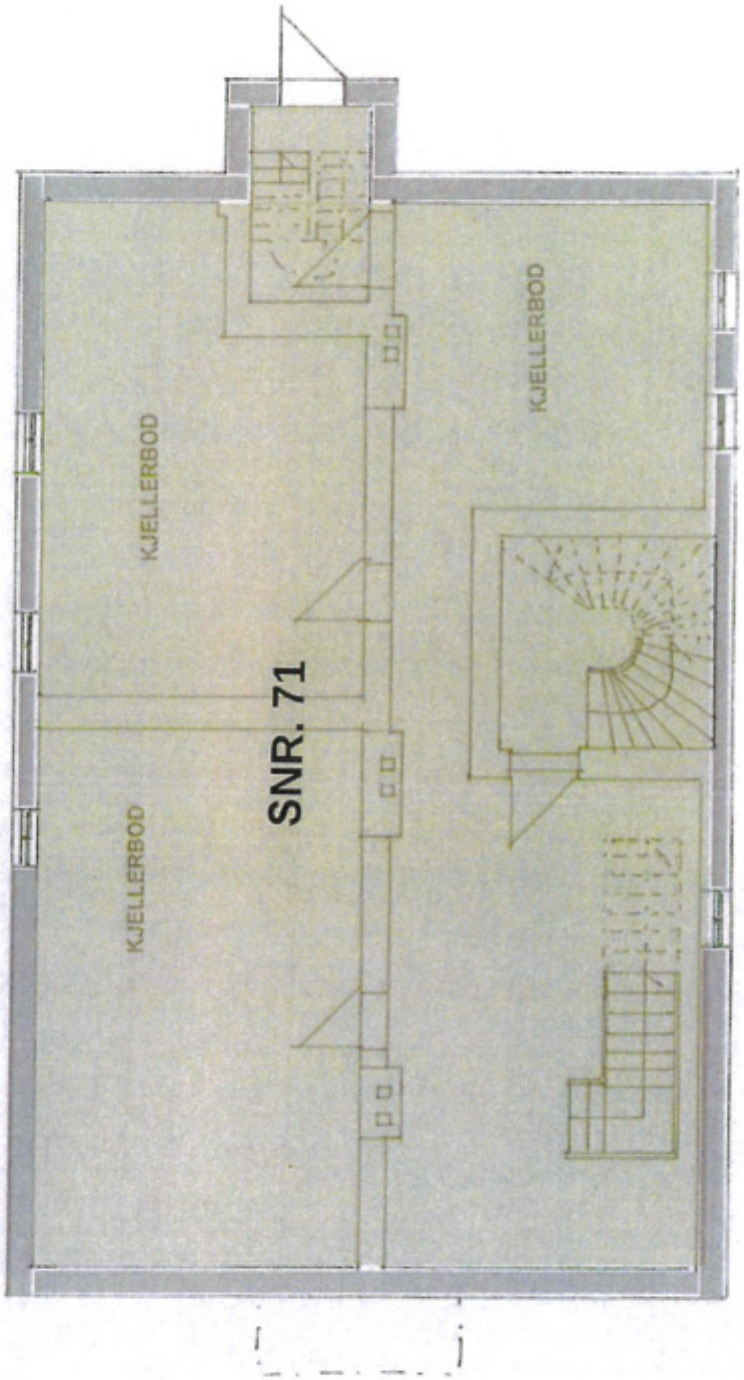
HOVEDDEL BOLIG
HOVEDDEL NÆRING / PARKERING
TILLEGGSDEL BOLIG
TILLEGGSDEL NÆRING / PARKERING

SANDAKERVEIEN 56

Seksjonering, Bolig	G.nr 224	Tegn.: ME	Bygg A, Takplan
03.11.2021	B.nr 343	Kontr.: LHJ	Vedlegg 36
Skala: 1:200	Prosjekt nr 2081	Format: A4	

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

VEDLEGG 37 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Lilleborg fabrikker

Tegning nr.
Sandakerveien 56

LOFTSUTBYGGING
Tegning: eks. plan . M 1:100
Dato 14.09.00
Sign

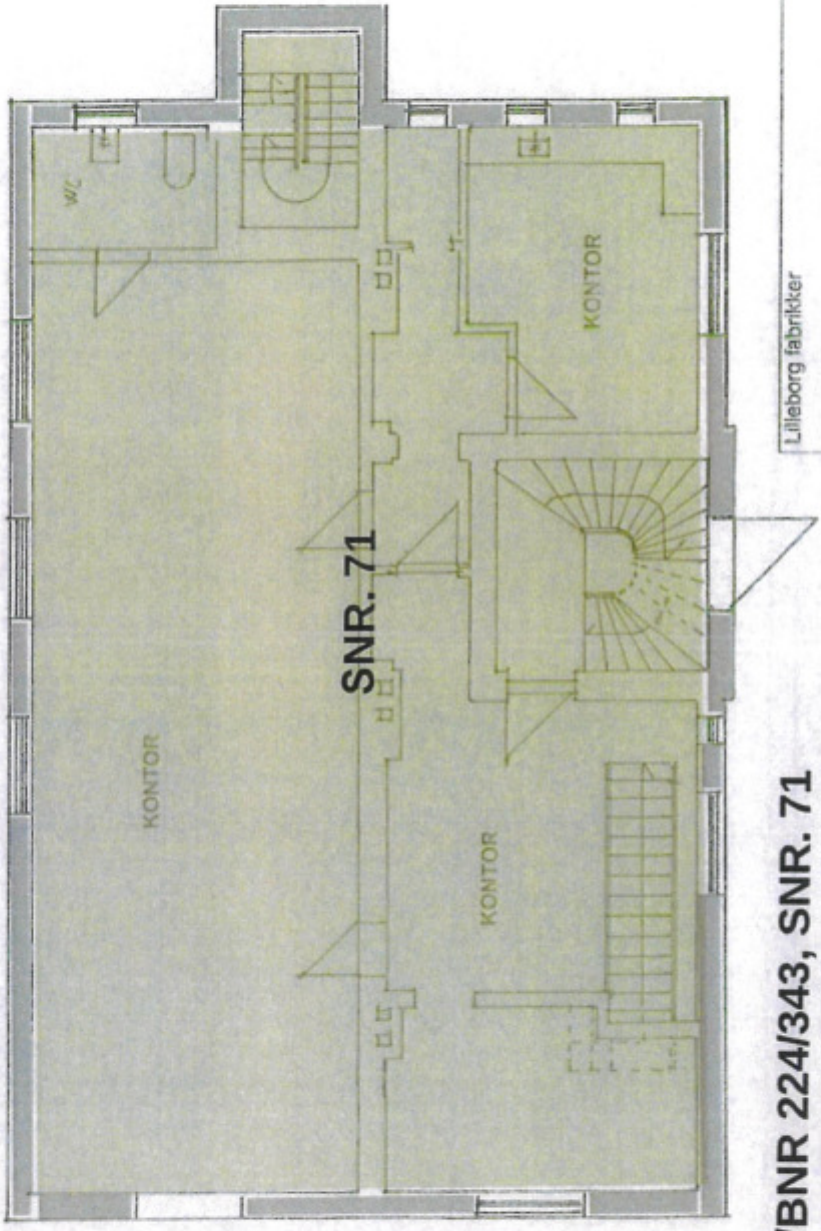
Arkitektkontor enger / nordin as
Møllerveien 2
0182 Oslo
22 11 02 00 22 20 89 90 fax enger.nordin@oslo.online.no

GNR/BNR 224/343, SNR. 71
LABOREMUS, PLAN UNDERETASJE/KJELLER

HOVEDDEL NÆRING

4

VEDLEGG 38 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Lilleborg fabrikker

Tegning nr:
Sandakerveien 56

LOFTSUTBYGGING
Tegning: eks. plan 1:100
Dato: 14.09.00
Sign:

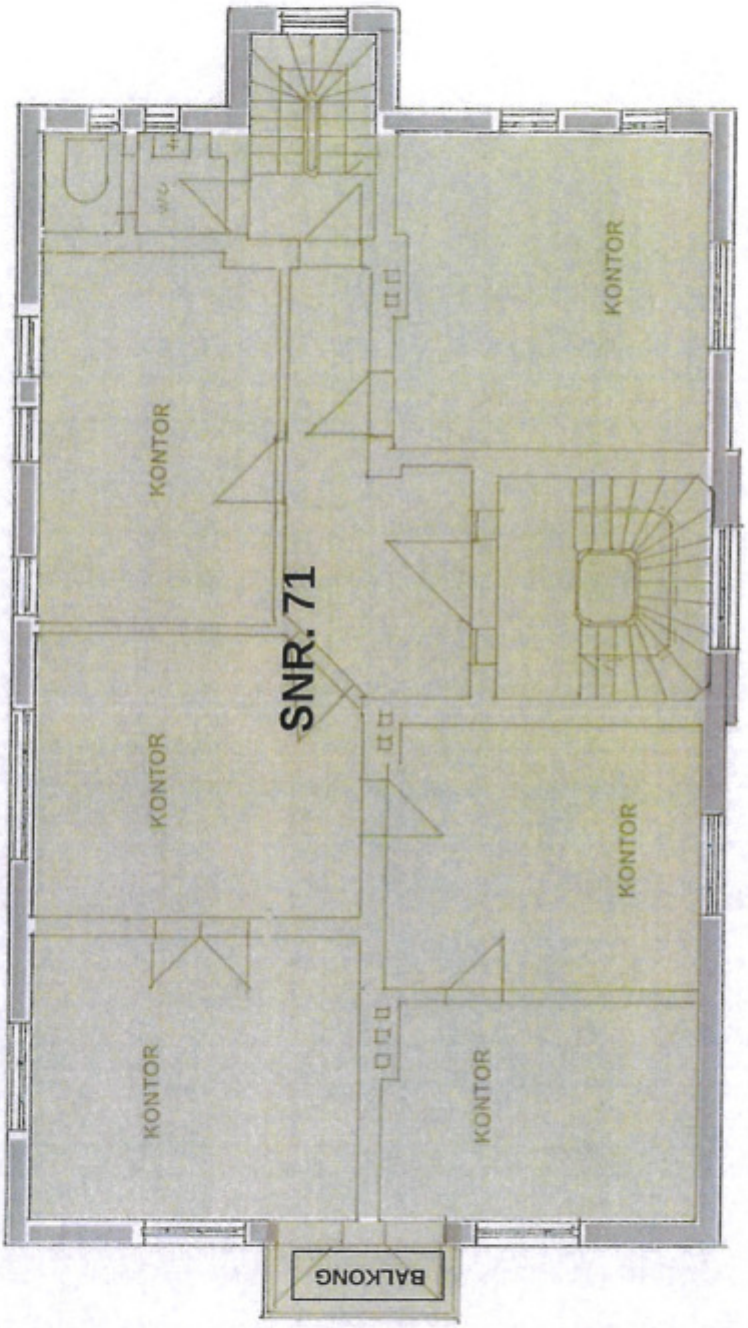
Arkitektkontor enger / nordin as
Mellerveien 2
0182 Oslo
22 11 02 00 22 20 89 90 fax enger.nordin@oslo.online.no

GNR/BNR 224/343, SNR. 71
LABOREMUS, PLAN 1. ETASJE

3

HOVEDDEL NÆRING

VEDLEGG 39 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



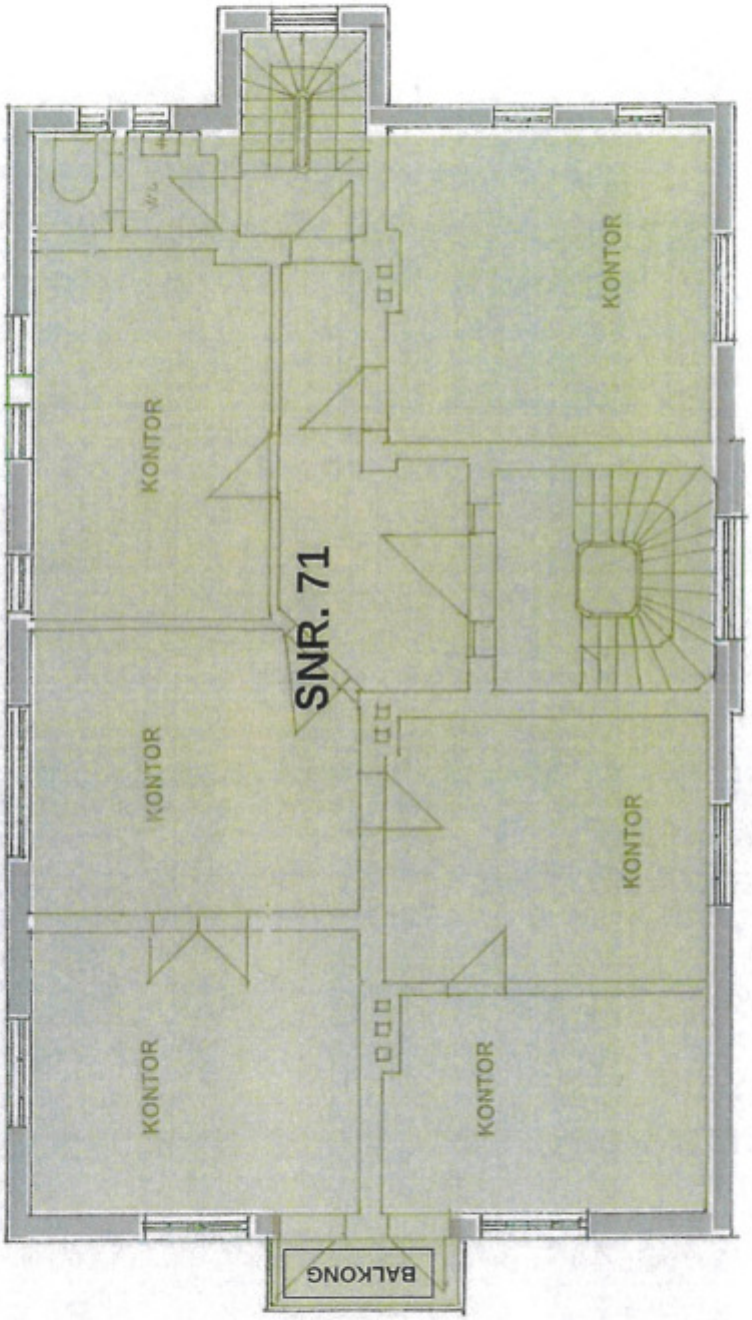
Lilleborg fabrikker
Tegning nr:
Sandakerveien 56
LOFTSUTBYGGING
Tegning: eks. plan 2 et. 1:100
Dato: 14.09.00
Sign:
Arkitektkontor enger / nordin as
Mellervelen 2
0182 Oslo
22 11 02 00 22 20 89 90 fax enger.nordin@oslo.online.no

GNR/BNR 224/343, SNR. 71
LABOREMUS, PLAN 2. ETASJE

HOVEDDEL NÆRING

2

VEDLEGG 40 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Lilleborg fabrikker

Tegning nr
Sandakerveien 56

LOFTSUTBYGGING

Tegning eks. plan 3 et. 1:100
Dato: 14.09.00
Sign:

Arkitektkontor enger / nordin as
Mollerveien 2
0182 Oslo
22 11 02 00 22 20 89 90 fax enger.nordin@oslo.online.no

GNR/BNR 224/343, SNR. 71
LABOREMUS, PLAN 3. ETASJE

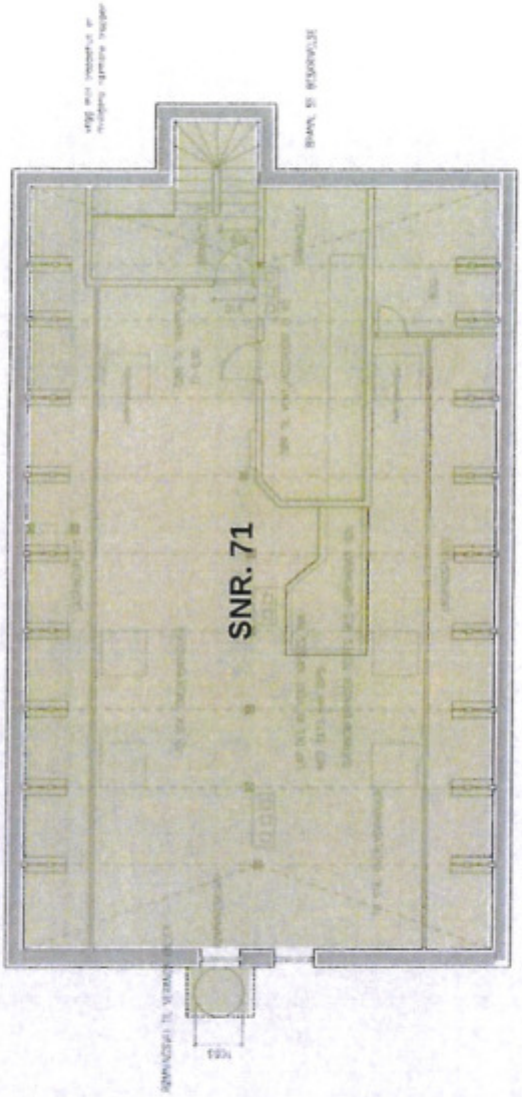
HOVEDDEL NÆRING

1

b-2

VEDLEGG 41 AV 41
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

6

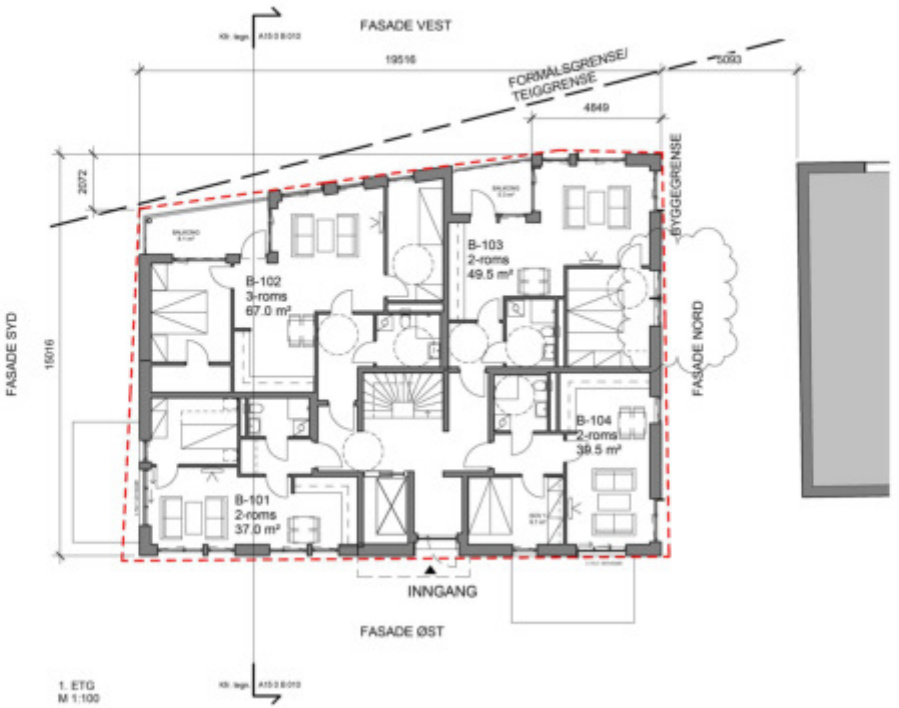


GNR/BNR 224/343, SNR. 71
LABOREMUS, PLAN 4. ETASJE/LOFT

HOVEDDEL NÆRING



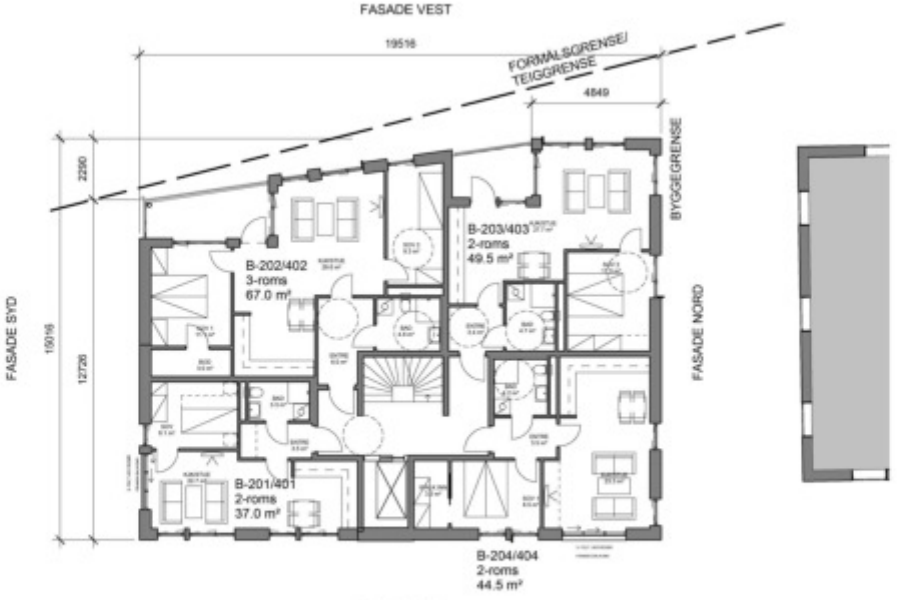
U. ETG
M 1:100



1. ETG
M 1:100



2. ETG
M 1:100



3. ETG
M 1:100

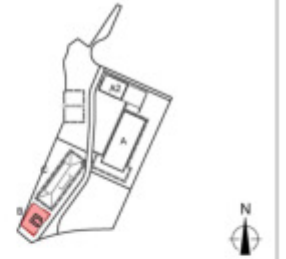
E-01

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
A	12.12.19	GRUNNET DAGLYS INNSETTING AV STØRRE VINDUSFLATER	SW	PEA

TEGN.NR.: A11 0 B 010 — REV.: A

PROSJEKTNAVN/ADRESSE:
SANDAKERVEIEN 56
GNR. 224 BNR. 343

LOKALISERINGSFIGUR:



TILTAKSHAVER:
SANDAKERVEIEN 56 AS
PARKVEIEN 33
0258 OSLO

BYGGHERRE: Orkla
REGULERINGSUTVIKLING: SCANDINAVIAN DEVELOPMENT
PROSJEKTSTYRING: MACAMA, Constructive

ARCASA arkitekter as
Arcasa arkitekter AS, Sagveien 23 C III, 0459 Oslo
+47 22 71 70 70, arcasa@arcasa.no, www.arcasa.no

TEGNINGSSTATUS: RAMMESØKNAD — FORMAT: A1

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
BLOKK B - PLANER

HØYDEREF: NN 2000

PROSJ.NR.	DATO	TEGN.KONTR.	SKALA
2081	22.03.18	SW/BS	As indicated

TEGN.NR.: A11 0 B 010 — REV.: A

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.05.2022
	201812895 - 85 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Oda Svingen Lunnan	

Adresse:	SANDAKERVEIEN 56A	Eiendom:	224/343/0/0
Tiltakshaver:	SANDAKERVEIEN 56 AS	Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Sandakerveien 56 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligbygg B, som vi mottok 07.04.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Montering av gjerdet på toppen av blokkmuren mellom bygg B og C. Arbeidet kan ikke utføres før stillaset på bygg C er demontert. Området sikres av et midlertidig gjerde.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.11.2022.

Midlertidig parkering

Dere har oppgitt at parkering samt innvendig sykkelparkering plasseres i kjellerne til bygg A2 og Høyblokka. Parkeringsplassene kan derfor ikke være klare før ferdigstilling av kjelleren på bygg A2 på slutten av 2022. I forbindelse med søknad om midlertidig brukstillatelse har vi mottatt forslag til midlertidig parkering for beboere i bygg B fram til ferdigstillelse. Vi godkjenner deres

forslag om midlertidige parkeringsplasser. Vi kan ikke gi ferdigattest til bygg B før parkering i bygg A2 og Høyblokka er etablert og kan tas i bruk av beboerne.

Vilkår i den videre prosessen

Det er søkt om midlertidig dispensasjon fra krav om tilknytning til fjernvarme. Dere har oppgitt at tilknytningen ikke gjennomføres før august / september 2022 etter informasjon fra Fortum. Vi realitetsbehandler ikke søknaden om dispensasjon, men setter frist for bekreftelse på tilknytning til fjernvarme innen den 01.11.2022, samme frist for ferdigstillelse.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse på at krav til parkering er oppfylt

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201812895

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

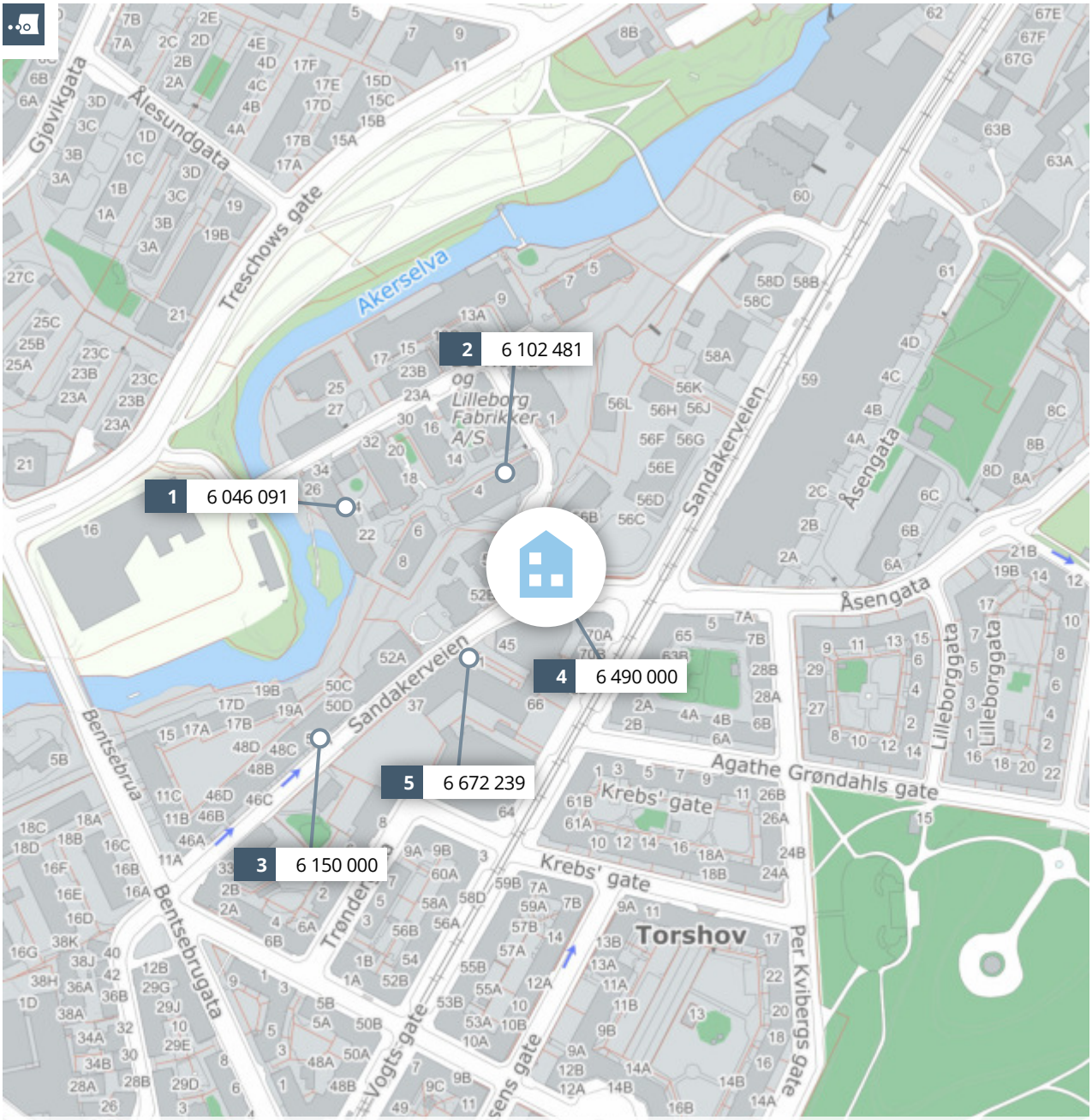
Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Oda Svingen Lunnan - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
SANDAKERVEIEN 56 AS, c/o Orkla Eiendom AS Postboks 423 Skøyen, 0213 OSLO



Meglers verdivurdering

SANDAKERVEIEN 56 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 26.02.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrik Dyve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sandakerveien 56 A, 0477 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 224 BNR 343 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 2

Verdivurdert til

6 500 000

-	6 500 000	130 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ivan Bjørndals gate 24				04.09.2024	5 800 000	**6 000 000**	46 091	6 046 091	**114 077**
	53 m²	2002	4. etg	1 sov						
2	Ivan Bjørndals gate 2				23.10.2024	5 600 000	**6 050 000**	52 481	6 102 481	**117 355**
	52 m²	2002	5. etg	1 sov						
3	Sandakerveien 50 A				08.01.2025	5 750 000	**6 150 000**	0	6 150 000	**106 034**
	58 m²	1949	2. etg	1 sov						
4	Sandakerveien 56 A				25.11.2024	6 490 000	**6 490 000**	0	6 490 000	**108 167**
	60 m²	2022	1. etg	2 sov						
5	Sandakerveien 41				30.10.2024	6 490 000	**6 480 000**	192 239	6 672 239	**99 586**
	67 m²	1940	2. etg	2 sov						

Lys og praktisk selveierleilighet med balkong i nyere bygg fra 2022 - Torshovhøyden. Enkel heisadkomst til etasjeplan og stor, felles takterrasse med gode solforhold.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

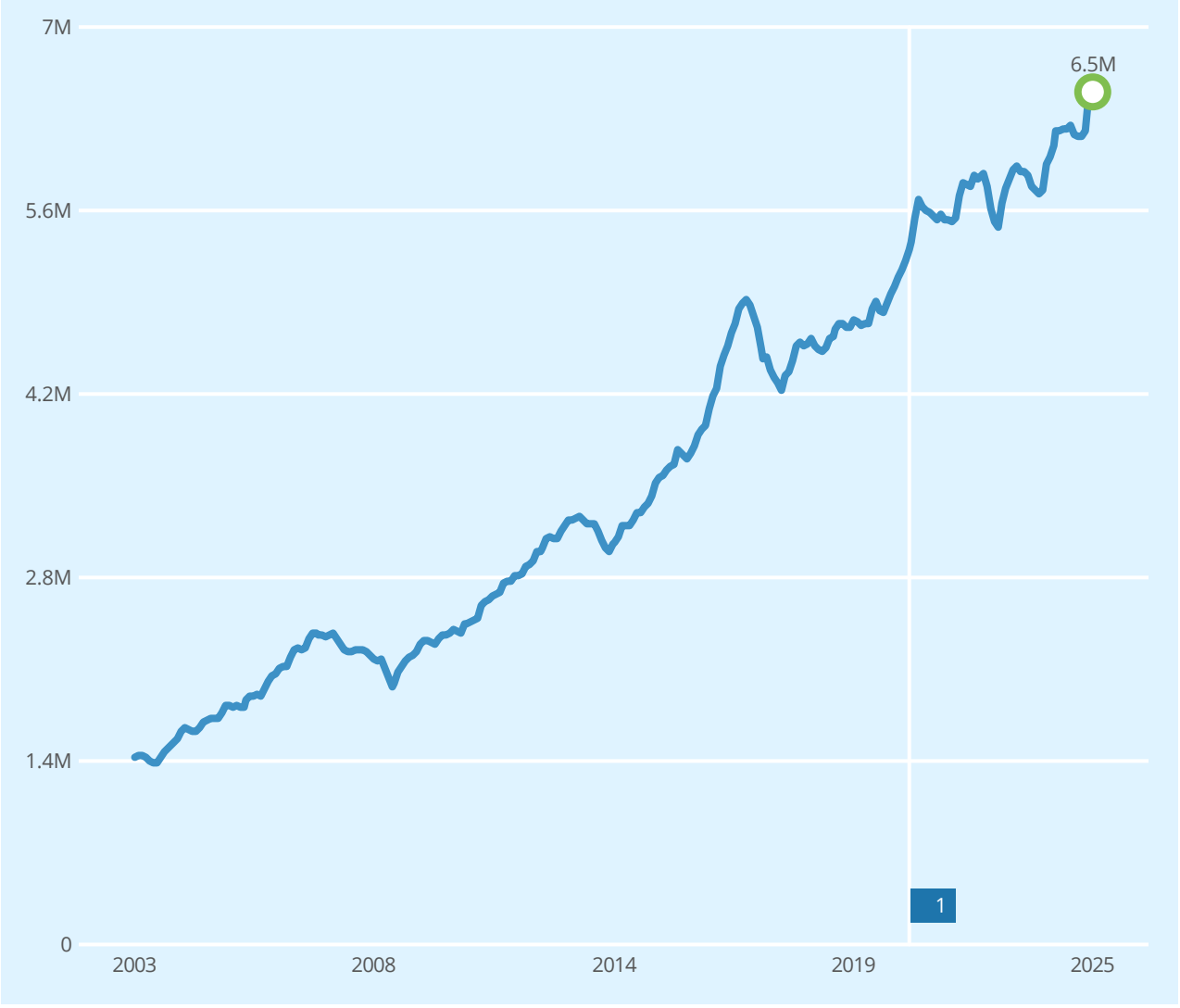
PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Dyve og Partnere AS 26.02.2025

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.05.2022		13.05.2022	-	5 200 000	-	5 200 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 2 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

7.1M
6.9M
6 617 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
96
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

6.8M
6.6M
6 405 000 Salgspris i snitt
6 220 000 Prisantydning i snitt
6.0M
5.8M
5.6M

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 3.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

130 000 Sandakerveien 56 A
Totalpris 6 500 000

115 986 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

104 786 ÅSEN RODE 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sandakerveien 56A
Gnr. 224 Bnr. 343 Snr. 13 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0134

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: / 92 21 14 65

E-post: fredrik.dyve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater